This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.
+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.
+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.
+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

3 2044 103 176 541

Digitized by Google

HARVARD LAW LIBRARY.

Received Nov. 28, 1900.

Digitized by Google

Digitized by Google

HARVARD LAW LIBRARY.

Received Nov. 28, 1900.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

TRAITÉ PRATIQUE

DU

RÉGIME HYPOTHÉCAIRE

Digitized by Google

OUVRAGES DU MÊME AUTEUR

Traité pratique des Partages d'ascendants, 1881, 1 vol. in-8°.

Formulaire général du Notariat, 2e édition, 1887, 2 vol. in-8°.

Formulaire pour Contrats de Mariage, 2e édition, 1889, br. in-8°.

Formulaire pour Inventaires, 2e édition, 1890, br. in-8°.

Traité et Formulaire des Testaments, 2e édition, 1891, 1 vol. in-8°.

Dictionnaire de Droit appliqué au Notariat, 1890, 4 vol. in-8°.

Le Régime dotal dans la pratique, 1888, 1 vol. in-8°.

Déclarations de Successions, 3e édition, 1892, br. in-8°.

Liquidations et Partages, 1893, 2 vol. in-8°.

Ventes d'immeubles, amiables, judiciaires et administratives, 1894, 2 vol. in-8°.

Code annoté du Notariat, in-18, 1895.

Coutumes de Normandie sur les Servitudes, 1896, in-18.

EN PRÉPARATION

Traité sommaire de l'Enregistrement.

Digitized by Google

France

TRAITÉ PRATIQUE

DU

RÉGIME HYPOTHÉCAIRE

contenant

TRANSCRIPTIONS, PRIVILÈGES
HYPOTHÈQUES, INSCRIPTIONS, RADIATIONS, PURGES
SAISIES, ORDRES
RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS
DROITS FISCAUX ET SALAIRES, ETC.

suivi de

FORMULES

D'INSCRIPTIONS ET DE RÉQUISITIONS DE FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

PAR

ALBERT ANDRÉ
ANCIEN NOTAIRE

DEUXIÈME ÉDITION
Revue et augmentée

8°
PARIS
IMPRIMERIE ET LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE JURISPRUDENCE
MARCHAL & BILLARD
ÉDITEURS, LIBRAIRES DE LA COUR DE CASSATION

Maison principale : place Dauphine, 27
Succursale : Rue Soufflot, 7

1898

Digitized by Google

For TX
A555t
Ecl. 2.

CAEN. — IMPRIMERIE-RELIURE DE Vve A DOMIN

Rec. Nov. 28, 1900.

Digitized by Google

BIBLIOGRAPHIE

ACCARIAS. — Précis de droit romain, 2 vol. in-8°. Paris, 1886-1891.

AGNEL. — Code-Manuel des artistes, in-12°. Paris, 1851. — Code-Manuel des propriétaires, in-12°. Paris, 1892.

ALAUZET. — Faillites et banqueroutes, 2 vol. in-8°. Paris, 1879.

ALLARD. — Revue pratique, 1875, 237.

ALLEMAND — Régime hypothécaire, in-8°. Paris, 1847.

AMIAUD. — Prescription de l'hypothèque, in-8°. Paris, 1880.

ANDRÉ (J.-F.). — Législation civile ecclésiastique, 4 vol. in-8°. Paris, 1884.

APPERT. — Note, S. 94, 1, 287.

ARGOU. — Institution au droit français, 2 vol. Paris, 1787.

AUBERTIN. — Honoraires et frais des notaires, in-8°. Paris, 1885.

AUBRY et RAU. — Cours de droit civil, 8 vol. in-8°. Paris, 1869-1878.

AUDIER. — Code des contributions et des ordres, in-8°. Paris, 1865. — Revue pratique, 20, 191. — Journal des avoués, 81, 216.

BALLOT. — Revue pratique, 5, 179.

BARAFORT. — Séparation des patrimoines, in-8°. Paris, 1867.

BASNAGE. — Traité des hypothèques, in-4°. Rouen, 1724.

BATTUR. — Privilèges et hypothèques, 4 vol. in-8°. Paris, 1823.

BAUDOT. — Formalités hypothécaires, 2 vol. in-8°. Paris, 1845.

BAUDRY-LACANTINERIE et DE LOYNES. — Privilèges et hypothèques, 3 vol. in 8°. Paris, 1895-1896.

BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL. — Successions, 3 vol. in-8°. Paris, 1895.

BAVELIER. — Traité de pensions, 2 vol. in-8°. Paris, 1886.

BAZOT. — Ordonnances sur requête, in-8°. Paris, 1876.

BEAUMANOIR. — Coutumes de Beauvoisis, 2 vol. in-8, 1842.

BEAUNE. — Les contrats en droit coutumier, in-8°. Lyon et Paris, 1889.

Digitized by Google

BEAUVALLET. — États sur transcription, in-8°, 1885-1887.
BÉDARRIDE. — Faillites et banqueroutes, 3 vol. in-8°. Paris, 1874.
BENECH. — Droit de préférence, in-8°, 1853. — Nantissement, in-8°, 1855.
BENOIT. — Traité de la dot, 2 vol. in-8°. Paris, 1846.
BERGER. — Transcription, in-8°, 1875.
BERNARD. — Inscription des hypothèques légales, in-8°. Paris, 1862.
BERRIAT-SAINT-PRIX. — Cours de procédure, 2 vol. in-8°. Paris, 1855.
BERTAULD. — Subrogation à l'hypothèque légale, in-8°. Paris, 1864. — Questions pratiques, 2 vol. in-8°, Paris, 1869.
BERTIN. — Chambre du conseil, 2 vol. in-8°, 1856.
BESSON. — Les livres fonciers, in-8°. Paris, 1891.
BILHARD. — Bénéfice d'inventaire, in-8°. Paris, 1838.
BIOCHE. — Dictionnaire de procédure, 8 vol. in-8°. Paris, 1867.
BLONDEAU. — Séparation des patrimoines, in-8°. Paris, 1840.
BOILEUX. — Commentaire sur le code Napoléon, 7 vol. in-8°. Paris, 1866.
BOISTEL. — Droit commercial, in-8°. Paris. 1890.
BOITARD et GLASSON. — Leçons de procédure, 2 vol., in-8°. Paris, 1890.
BONFILS. — Droit international, in-18, 1894.
BONNET. — Partages d'ascendants, 2 vol. in-8°. Paris, 1874.
BONNIER. — Des preuves, in-8°. Paris, 1888.
BOUCHON. — Saisies conservatoires, in-8°. 1889.
BOULANGER et DE RÉCY. — Radiations hypothécaires, 2 vol. in-8°. Paris, 1880.
BOUTILLIER. — Somme rural (Edition Charondas le Caron) 1611.
BOUTRY-BOISSONNADE. — Rev. crit., 1859, 450.
BOZÉRIAN. — La bourse, 2 vol., in-8°. Paris, 1858.
BRAVARD-VEYRIÈRES et DEMANGEAT. — Droit commercial, 6 vol. in-8°. Paris, 1862 1865.
BRÉSILLON. — Note D, 1889, 1, 321.
BRESSOLLES. — Transcription, in-8°, 1856. — Saisie immobilière, in-8°, 1858.
BUCHÈRE. — Traité des valeurs mobilières, in-8°. Paris, 1881.
BUOT DE LÉPINE, — Revue du notariat, 8095.
CABRYE. — Droit de rétention, in-8°, 1860.

Digitized by Google

CAILLEMER. — Revue pratique, 27, 44. — Le Crédit foncier à Athènes.

CAPMAS. — Révocation des actes du débiteur, in-8°, 1849.

CAROU. — Juridiction des juges de paix, 2 vol. in-8°, 1842.

CARPENTIER. — Traité du divorce, 2 vol. in-8°. Paris, 1894.

CARPENTIER et FRÈREJOUAN DU SAINT. — Répertoire du droit français, 18 vol. in-4° parus. Paris, 1886-1897.

CAZALENS, — Note D., 73, 1, 321.

CESAR BRU. — Renonciation par la femme.

CHALLAMEL. — L'hypothèque judiciaire, in-8°. Paris, 1881.

CHAMPIONNIÈRE et RIGAUD. — Droits d'enregistrement, 6 vol. in-8°. Paris, 1851.

CHAUVEAU et DUTRUC. — Lois de la procédure, 13 vol. in-8°. Paris, 1880-1888.

CHOISY. — Manuel de la distribution, in-18°. Paris, 1892.

CHRISTOPHLE. — Travaux publics, 2 vol. in-8°. Paris 1862.

CIVAL. — Les ordres amiables, in-8°, 1866.

CLÉMENT. — Hypothèque légale de la femme. In-8°. Arras, 1881.

COLMET DE SANTERRE et DEMANTE. — Cours analytique de Code civil, 8 vol. in-8°. Paris, 1873-1884.

CRESP et LAURIN. — Droit maritime, 4 vol. in-8°. Paris, 1876-1882.

CUBAIN. — Droits des femmes, in-8°. Paris, 1842.

CUQ. — Institutions juridiques des romains, in-8°. Paris, 1891.

DAFFRY DE LA MONNOYE. — Expropriation publique, in-8°. Paris, 1866.

DAIN. — Le système Torrens, in-8°. Alger, 1895.

DALLOZ.—Jurisprudence générale, 49 vol. in-4°. Paris, 1846-1870.

DALMBERT. — Purge des privilèges et hypothèques, in-8°. Paris, 1891. — Notes S. 95, 2, 137 et 201.

DANIEL DE FOLLEVILLE. — Contrat de mariage, in-8° (tome Ier). Paris 1882. — Vente de la chose d'autrui, in-8°, 1873.

DANSAERT ET BRUNARD. — Rapport sur l'immatriculation, in-8°, 1892.

DARD. — Traité des offices, in-8°. Paris, 1838.

DARESTE. — Inscriptions hypothécaires en Grèce, 1885.

DE BELLEYME. — Ordonnances sur référés, 2 vol. in-8°, 1855.

DE CHAMPEAUX. — Droit civil ecclésiastique, 2 vol. in-8°. Paris, 1852.

Digitized by Google

DE FRANCE DE TERSANT. — Exposé du système Torrens, in-8°. Alger 1889. — Droits d'hypothèques et salaires, in-8°. Paris, 1894.

DE FREMINVILLE. — Minorité et tutelle, 2 vol. in-8°. Paris, 1846.

DE LA GRASSERIE. — Code civil du canton des Grisons, in-8°. Paris, 1893.

DELALLEAU ET JOUSSELIN. — Expropriation publique, 2 vol. in-8°. Paris, 1892.

DELAMARE ET LEPOITEVIN. — Droit commercial, 2 vol. in-8°. Paris, 1861-1862.

DELOISON. — Traité des sociétés, 2 vol. in-8°. Paris, 1881.

DE LOYNES. — Revue critique, 1882, 574. — Notes D. 91, 2, 25; 94. 1, 231; 95, 2, 42.

DELVINCOURT. — Cours de Code civil, 3 vol. in-4°. Paris, 1831.

DEMANTE (G.). — Principes de l'enregistrement, 2 vol. in-8°. Paris, 1888-1898. — Note S. 89, 1, 385.

DE MEULENAERE. — Code civil allemand, in-8°. Paris, 1897.

DEMOLOMBE. — Cours de Code Napoléon, 31 vol. in-8°. Paris, 1876-1885.

DESJARDINS. — Concl., S. 91, 1, 517. — Compensation, in-8°. Paris 1864. — Droit commercial maritime, 9 vol. in-8°. Paris, 1878-1890.

DE VALROGER. — Droit maritime, 5 vol. in-8°. Paris, 1882-1886.

DE VAREILLES SOMMIÈRES. — L'hypothèque judiciaire, in-8°. Paris, 1872.

Dictionnaire des droits d'enregistrement, 6 vol. in-4°. Paris, 1873-1886.

Dictionnaire du notariat, 13 vol. in-8°. Paris, 1856-1866.

DRAMARD. — Manuel des juges-commissaires, in-18. Paris, 1881. — Revue pratique, 41, 118.

DUBOIS. — Revue pratique, XIV, 175.

DUCROCQ. — Droit administratif, in-8°. Paris, 1868.

DUCRUET. — Transcription, in-8°. Paris, 1858.

DUFOUR. — Droit administratif, 8 vol. in-8°. Paris, 1869.

DUFRESNE. — Séparation des patrimoines, in-8°. Paris, 1842.

DUGUAY (Raymond). — Les habitations rurales, in-8°. Paris, 1897.

DUMOLARD. — Revue pratique, XI, 401.

DURAND. — Des offices, in-8°. Paris, 1863.

Digitized by Google

DURANTON. — Cours de droit français, 22 vol. in-8°. Paris, 1844-1845.

DURIEU. — Contributions directes, 3 vol. in-8°. Paris, 1878.

DUTRUC. — Partage de succession, in-8°. Paris, 1855.

DUVERGER. — Effets de la transcription, in-8°, Paris, 1865.

ELOY. — Responsabilité des notaires, 2 vol. in-8°. Paris, 1873.

EMION. — Dictionnaire de jurisprudence hypothécaire, in-8°. Paris, 1880.

EMION et HERSELIN. — Renonciation à l'hypothèque légale de la femme, in-8°. Paris, 1891.

ESMEIN. — Contrats dans le très ancien droit français, in-8°. Paris, 1883.

ESNAULT. — Traité des faillites, 3 vol. in-8°. Paris, 1846.

ETIENNE. — Institutes, 2 vol. in-8°. Paris, 1845.

FALCIMAIGNE. — Publicité des hypothèques, in-8°, 1873.

FAVARD DE LANGLADE. — Privilèges et hypothèques, in-8°. Paris, 1812.

FLANDIN. — Transcription, 2 vol. in-8°. Paris, 1861-1862.

FLOUR DE SAINT-GENIS. — Le crédit territorial, in-8°. Havre 1888.

FONS. — Transcription, in-12°. Paris, 1857.

FOUCART. — Droit public et administratif, 3 vol. in-8°. Paris, 1856.

GARNIER. — Répertoire de l'enregistrement, 7 vol. in-4°. Paris, 1890-1892.

GARRAUD. — Traité du droit pénal, 5 vol. in-8°. Paris, 1888-1893.

GARSONNET. — Traité de procédure, 7 vol. in-8°. Paris, 1882-1897. — Revue pratique, 1871. — Note D., 1892, 2, 145.

GAUDRY. — Législation des cultes, 3 vol. in-8°. Paris, 1854.

GAUTHIER. — Subrogation des personnes, in-8°. Paris, 1853. — Placements fonciers, in-8°. Paris, 1865.

GÉRAUD. — Dictionnaire de comptabilité, 3 vol. in-4°. Paris, 1890.

GIDE (C.). — Etude sur l'art Torrens, in-8°. Paris, 1886.

GIDE (P.). — Condition privée de la femme, in-8°. Paris, 1885 (Edit. Esmein).

GILLARD. — Constitution de l'hypothèque conventionnelle, in-8°. Paris, 1892.

GIRARD DE VASSON. — Revue crit., XI, 369.

Digitized by Google

GLASSON. — Droit de rétention, in-8°. Paris, 1862. — Note D., 95, 2, 192. — Rev. prat., 1873.

GOSSART. — Renouvellement des inscriptions, in-8° Paris, 1886.

GRENIER. — Hypothèques, 2 vol. in-4°. Paris, 1829.

GRIOLET. — Autorité de la chose jugée, in-8°. Paris, 1868.

GROSSE. — Transcription, 2 vol. in-8°. Paris, 1861.

GROSSE et RAMEAU. — Procédure d'ordre, 2 vol. in-8°. Paris, 1858.

GUILLOUARD. — Privilèges et hypothèques, 2 vol. in-8°., parus. Paris, 1896-1897.

HAUTEFEUILLE. — Procédure civile, in-4°. Paris, 1812.

HERVIEU. — Dictionnaire des privilèges et hypothèques, in-4°. Paris, 1864.

HOUYVET. — Ordre entre créanciers, in-8°. Caen et Paris, 1859. — Revue pratique, 1871, 117.

HUC. — Cession et transmission des créances, 2 vol. in-8°. Paris, 1891.

HUMBERT. — Conséquences des condamnations, in-8°. Paris, 1855.

HUREAUX. — Traité du droit de succession, 5 vol. in-8°. Paris, 1868.

JALOUZET. — Inscription hypothécaire, in-8°. Paris, 1879. — Revue du notariat, 6438.

JOCCOTON. — Exceptions de procédure, in-8°, 1858.

JOSSEAU. — Traité du Crédit foncier, 2 vol. in-8°. Paris, 1884.

JOUITON. — Régime dotal, 2 vol. in-8°. Paris, 1882. — Restriction de l'hypothèque légale de la femme, in-8°. Paris, 1892.

KLIMRATH. — Histoire du droit, 2 vol. in-8°. Paris, 1843.

KLUBER. — Droit des gens, in-8°, 1874.

LABBÉ. — Ratification des actes d'un gérant. — Revue critique, 1856, 221; 1861, 297. — Notes S, 65, 1, 61; 70, 1, 5; 71, 2, 192; 72, 1, 152; 75, 2, 257; 76, 1, 241: 77, 1, 441; 82, 2, 185, 87, 1, 401.

LACHAIZE. — Expropriation forcée, 2 vol. in-8°. Paris, 1829.

LAFERRIÈRE. — Histoire du droit, 6 vol. in-8°. Paris, 1852-1858.

LAINÉ. — Faillites et banqueroutes, in-8°. Paris, 1839.

LALLIER. — Renouvellement des inscriptions.

LANCEL et DIDIO. — Encyclopédie du Notariat, 21 vol. in-8°. Paris, 1879-1893.

Digitized by Google

LANDOUZY. — Privilèges et hypothèques, in-12. Paris, 1870.

LAROMBIÈRE. — Théorie et pratique des obligations, 5 vol. in-8°. Paris, 1857-1858.

LAROQUE-SAYSSINEL. — Faillites et banqueroutes, 2 vol. in-8°. Paris, 1862.

LAURENT. — Principes du droit civil, 33 vol. in-8°. Paris et Bruxelles, 1869-1878.

LAURIN. — Revue pratique, 40, 242.

LAVIELLE. — Revue critique, XVII, 13.

LEBARON. — Hypothèque légale de la femme, in-8°. 1880.

LEBRET. — Note, D. 94, 1, 265.

LE COURTOIS. — Dissertation France jud. 1885, 1, 285.

LEGRAND. — Etats d'inscriptions, in-8°. Paris, 1892.

LEHR. — Régimes hypothécaires de la Suisse, in 8°. Fribourg, 1876. — Droit civil anglais, in-8°. Paris, 1885. — Droit civil espagnol, 2 vol. in-8°. Paris, 1880-1890. — Droit civil germanique, 2 vol. in-8°. Paris, 1892.

LEMARCIS. — Transcription hypothécaire, in-8°. 1855.

LEROUX DE BRETAGNE. — Prescription, 2 vol. in-8°. Paris, 1869.

LE SELLYER. — Commentaire sur les successions, 3 vol. in-8°. Paris, 1892.

LESENNE. — Transcription in-8°. Paris, 1856.

LEVÉ. — Code civil espagnol, in-8°. Paris, 1890.

LIOUVILLE. — Règles de la commission, in-8° Paris, 1861.

LOUIS LUCAS. — Note, Pand. fr., 1894, 2, 33.

LOYSEAU. — Œuvres, in-fol. Paris, 1692.

LYON-CAEN. — Notes, S. 75, 2, 129 ; 79, 1, 49 ; 79, 2, 297 ; 80, 1, 257 ; 80, 2, 17 ; 82, 2, 26 ; 91, 1, 209 ; 94, 1, 385 ; 95, 1, 5 ; 97, 1, 6.

LYON-CAEN et RENAULT. — Manuel de droit commercial, in-8°. 1894. — Traité de droit commercial, 7 vol. in-8°. Paris, 1889-1897.

MACHELARD. — Textes de droit romain, in-8°. Paris, 1856.

MAGNIN. — Traité des minorités, 2 vol. in-8°. Paris, 1842.

MAGUÉRO. — Traité alphabétique des droits d'enregistrement de timbre et d'hypothèque, 2 vol. in-4°. Paris, 1895.

MALLET. — L'hypothèque maritime, in-8°. Paris.

MARCADÉ et PONT. — Explication du Code Napoléon, 12 vol. in-8°. Paris, 1872-1884.

Digitized by Google

MARTOU. — Privilèges et hypothèques, 4 vol. in-8°. Paris et Bruxelles, 1863.

MASSABIEU. — Manuel du ministère public, 3 vol. in-8°. Paris, 1857.

MASSÉ. — Droit commercial, 4 vol. in-8. Paris, 1861-1862.

MASSÉ et VERGÉ. — Droit civil français, 5 vol. in-8°. Paris, 1855-1860.

MERIGNHAC. — Subrogation à l'hypothèque légale in-8°. Paris, 1882. — Note D. 86, 2, 81.

MERLIN. — Répertoire de jurisprudence, 18 vol. in-4°, 1827-1828.

MERVILLE. — Revue pratique, 1849, 162.

MICHOUD. — Note, S. 94, 2, 1.

MILHAUD. — Privilèges et hypothèques en droit international, in-8°. Paris, 1885.

MIMEREL. — Revue critique, 2, 412.

MONTAGNON. — Sociétés de Crédit foncier, in-8°. Paris, 1886.

MOLLOT. — Bourse de commerce, 2 vol. in-8°. Paris, 1853.

MOURLON. — Transcription, 2 vol. in-8°. Paris, 1862. — Répétitions sur le Code Napoléon, 3 vol. in-8°, Paris, 1886.

NAQUET. — Traité des droits d'enregistrement, 3 vol. in-8°. Paris, 1882. — Traité des droits de timbre, in-8°. Paris, 1894.

NICOLAS. — Effets de la faillite, in-8°. Paris, 1872.

NOUGUIER. — Tribunaux de commerce, 3 vol. in-8°. Paris, 1844.

ODIER. — Contrat de mariage, 3 vol. in-8°. Paris, 1846.

OPPERT et MENANT. — Documents juridiques de l'Assyrie, in-8°. Paris, 1877.

ORTOLAN. — Législation romaine, 3 vol. in-8°. Paris, 1876.

PALLAIN. — Législation contentieuse du Trésor, in-8°. Paris, 1881.

PARDESSUS. — Droit commercial, 4 vol. in-8°. Paris, 1856-1857.

PATRON. — Distribution par contribution, 2 vol. in-18, 1888.

PÉ DE ARROS. — Revue pratique, 48, 9.

PELLAT. — Droit romain, in-8°. Paris, 1840.

PERRIQUET. — Propriété et transmission des offices, in-8°. Paris, 1874. — Travaux publics, 2 vol. in-8°. Paris, 1883.

PERSIL. — Régime hypothécaire, 2 vol. in-8°. Paris, 1833.

PETIT. — Surenchères, in-8°. Paris, 1848.

PIGEAU. — Procédure civile, 2 vol. in-4°. Paris, 1838.

PLANIOL. — Notes D. 90, 2, 273; 94, 1, 57.

Digitized by Google

PONT. — Privilèges et hypothèques, 2 vol. in-8°. Paris, 1876.
POTHIER. — Œuvres complètes, 11 vol. in-8°. Paris, 1861-1862.
POUGET. — Droits et obligations des commissionnaires, 4 vol. in-8°. Paris, 1858.
PRESCHEZ. — Ordre amiable, in-8°, 1880.
PRIMOT. — Radiations hypothécaires, in-8°. Paris, 1878.
PROUD'HON. — Domaine de propriété, 3 vol. in-8°. Paris, 1839.
RACLOT. — Formulaire de réquisitions d'états, in-8°, 1891.
RAMEAU. — Revue critique, XVII, 420.
RAUTER. — Cours de procédure, in-8°, 1834.
RENOUARD. — Faillites, 2 vol. in-8°. Paris, 1857.
REQUIER. — Partages d'ascendants, in-8°. Paris, 1868.
RICARD. — Traité des donations, in-f°. Paris, 1754.
RIVIÈRE. — Répétitions sur le code de commerce, in-8°. Paris. 1882.
RIVIÈRE ET FRANÇOIS. — Transcription, in-8°, 1855.
RIVIÈRE ET HUGUET. — Questions sur la transcription, in-8°, 1856.
RODIÈRE. — Compétence et procédure, 2 vol. in-8°. Paris, 1867.
RODIÈRE ET PONT. — Contrat de mariage, 3 vol. in-8°. Paris, 1865-1869.
ROGER. — Saisie-arrêt, in-8°. Paris, 1860.
ROLLAND DE VILLARGUES. — Répertoire du notariat, 9 vol. in-8°. Paris, 1840-1845.
RONDEL. — Mobilisation du sol, in-8°. Paris, 1888.
ROUSSEAU ET LAISNEY. — Dictionnaire de procédure, 1886.
RUBEN DE COUDER. — Dictionnaire de droit commercial, 6 vol. in-8°. Paris, 1877-1881.
SAINTESPÈS-LESCOT. — Donations entre vifs et testaments, 3 vol. in-8°. Paris, 1856-1861.
SELIGMAN. — Saisie immobilière et ordre, in-8°. Paris, 1860.
SELLIER. — Transcription, in-8°, 1856.
SERRIGNY. — Droit public, 2 vol. in-8°. Paris, 1846.
SOLON. — Nullités, 2 vol. in-8°. Paris, 1840.
SOURDAT. — Responsabilité, 2 vol. in-8°. Paris, 1876.
SWARTE. — Comptabilité occulte, in-8°. Paris, 1888.
TAMBOUR. — Voies d'exécution, 2 vol. in-8°, 1861.
TARRIBLE. — Privilèges et hypothèques, 2 vol. in-8°. Liège, 1819.

Digitized by Google

TAULIER. — Théorie du Code civil, 7 vol. in-8°. Paris, 1840-1846.
TESSIER. — Distribution par contribution, in-8°, 1875.
TESTOUD. — Revue critique, XI, 169.
THALLER. — Des faillites, 2 vol. in-8°, 1887.
THÉZARD. — Privilèges et hypothèques, in-8°. Paris, 1880.
THOMINE DESMAZURES. — Commentaire sur le Code de procédure civile, 2 vol. in-4°, 1832.
TISSIER. — Revue critique, 1889, XVIII, 649.
TROPLONG. — Privilèges et hypothèques, 4 vol. in-8°. Paris, 1854. — Transcription in-8°. Paris, 1864. — Contrat de mariage, 4 vol. in-8°. Paris, 1857.
VACHER. — Le Homestead, in-8°. Paris, 1895.
VALETTE. — Privilèges et hypothèques, in-8°. Paris, 1846.
VANIER. — Ordre amiable, in-8°, 1864.
VARAMBON. — Revue pratique, 1857, 147.
VAUGEOIS. — Revue pratique, XI, 5.
VAVASSEUR. — Traité des sociétés, 2 vol. in-8°. Paris, 1892-1894.
VAZEILLE. — Commentaire sur les successions, 3 vol. in-8°. Paris, 1847.
VERDIER — Transcription hypothécaire, 2 vol. in-8°. Paris, 1881.
VERNET. — Revue pratique, 1865, 126.
VIGIÉ. — Cours de droit civil, 3 vol. in-8°. Paris, 1889-1891.
VIOLLET. — Précis de l'histoire du droit, in-8°. Paris, 1892.
VUARNIER. — Traité de la manutention, 2 vol. in-8, 1848.
WABLE. — Renonciation par la femme à son hypothèque légale, in-8, 1892. — Rev. not., 9088.
WAHL. — Notes, S. 90, 2, 193; 92, 2, 321; 94, 1, 217; 94, 2, 225; 95, 2, 24; 97, 2, 89.
WEBER. — Revue pratique, 46, 338.
WEISS. — Droit international privé, in-8°. Paris, 1890.
WORMS. — La propriété consolidée, in-8°. Paris, 1888.

Digitized by Google

ABRÉVIATIONS

Arr.	Arrêté.
Art.	Article.
Cass.	Arrêt de la Cour de Cassation.
Circ. min.	Circulaire ministérielle.
C. civ.	Code civil.
C. comm.	Code de commerce.
C. inst. crim.	Code d'instruction criminelle.
C. pén.	Code pénal.
C. pr.	Code de procédure.
Comp.	Comparez.
Cons. d'Ét.	Conseil d'État.
D. 96, 1, 17.	Dalloz, année 1896, 1re partie, page 17.
Déc. min. fin.	Décision du ministre des finances.
Déc. min. just.	Décision du ministre de la justice.
Décr.	Décret.
Dél.	Délibération de la régie.
Inst.	Instruction de l'administration de l'enregistrement.
J. Av.	Journal des avoués.
J. C.	Journal des conservateurs des hypothèques.
J. E.	Journal de l'enregistrement.
J. G.	Jurisprudence générale alphabétique, de Dalloz.
J. N.	Journal des notaires.
L.	Loi.
Ord.	Ordonnance.
Rép. pér.	Répertoire périodique de l'enregistrement.
Rev. crit.	Revue critique.
Rev. not.	Revue du notariat.
Rev. prat.	Revue pratique.
S. 97, 1, 64.	Sirey, année 1897, 1re partie, page 64.
Sol.	Solution de l'enregistrement.
Tr.	Tribunal.
V.	Voyez.

Digitized by Google

Digitized by Google

TRAITÉ

DU

RÉGIME HYPOTHÉCAIRE

INTRODUCTION

§ 1er

Considéré d'une manière générale, le régime hypothécaire a pour but principal de porter les droits réels à la connaissance des tiers, par voie d'inscription sur des registres spéciaux, tenus par un fonctionnaire public appelé conservateur des hypothèques.

D'après le Droit français, les droits réels comprennent, d'une part : la propriété, l'usufruit et les servitudes (1); d'autre part : le gage, le privilège et l'hypothèque (2).

En principe, les conventions ayant pour objet de constituer ou de transférer des droits réels, reçoivent leur perfection du seul consentement des parties,

(1) C. civ., 544, 617, 619, 625, 637, 686.
(2) C. civ., 2071, 2085, 2095, 2114, 2180.

Digitized by Google

sans aucune formalité extrinsèque ; de sorte que le but de la publicité est de pourvoir seulement à la garantie des tiers (1).

Au point de vue de la publicité, les privilèges et les hypothèques se distinguent des autres droits réels, en ce sens qu'ils sont rendus publics par une simple inscription, contenant des indications sommaires puisées dans le titre, tandis que les actes relatifs à la propriété et à l'antichrèse doivent être transcrits littéralement sur les registres du conservateur (2).

Le fonctionnaire préposé à la tenue des registres des droits réels n'est pas chargé d'apprécier la régularité des titres qui lui sont remis, pour les transcriptions et inscriptions (3). Du reste, ces formalités n'ayant pas d'autre destination que celle d'assurer la publicité, ne mettent aucun obstacle à ce que les actes et jugements qui y ont été soumis soient attaqués, par les mêmes voies que s'ils n'avaient pas été transcrits ou inscrits (4).

Toutes les formalités prescrites pour la publicité des droits réels, ne sont efficacement accomplies qu'au bureau des hypothèques établi, par chaque arrondissement, dans la commune où siège le Tribunal civil de première instance (5). Par exception, l'arrondissement de Puget-Théniers est réuni à celui de Nice pour le service hypothécaire, et le département de la Seine, quoique desservi par un seul Tribunal civil, a trois bureaux d'hypothèques établis à

(1) C. civ., 938, 1138, 1583 ; L. 23 mars 1855, art. 3.
(2) C. civ., 2134, 2148 ; L. 23 mars 1855, art. 1 et 2.
(3) C. civ., 2199.
(4) Cass., 11 nivôse an XII, 26 avril 1852, S. 52, 1, 513 ; D. 52, 1. 131.
(5) C. civ., 2146, 2181 ; L. 21 ventôse an VII, art 2 ; 23 mars 1855, art. 1.

Digitized by Google

Paris, mais ayant chacun une circonscription particulière (1).

La compétence des conservateurs des hypothèques étant territoriale, les formalités opérées dans un bureau autre que celui de la situation des biens transmis ou grevés, seraient dépourvues d'effet.

La transcription n'est pas prescrite pour toutes les constitutions ou transmissions de droits réels ; celles qui ont lieu par voie d'hérédité ou par acte de dernière volonté, sont en général dispensées de la formalité (2).

D'un autre côté, la loi soumet à la publicité certains droits personnels dont l'existence est de nature à diminuer la valeur des immeubles auxquels ils se rapportent (3).

C'est la transcription qui rend les droits réels opposables aux tiers, quand cette formalité est exigée.

En général, les privilèges et les hypothèques ne sont efficaces, à l'égard des tiers, que s'ils ont été rendus publics par inscription sur les biens qu'ils affectent et pour des sommes déterminées (4).

Toutefois, ce principe n'est pas absolu : le régime hypothécaire français reconnaît plusieurs hypothèques légales, qui, non-seulement existent indépendamment de toute publicité, mais encore conservent des créances indéterminées et sur une généralité de biens (5).

De plus, nous avons des hypothèques judiciaires

(1) Décr. 16 novembre 1859, 12 avril 1893.
(2) Comp. C. civ., 1069.
(3) L. 23 mars 1855, art. 2.
(4) C. civ., 2106, 2134, 2154, 2166.
(5) C. civ., 2135; L, 23 mars 1855, art. 8.

Digitized by Google

soumises à la publicité, mais dispensées de la spécialité (1), base de tout régime hypothécaire complet.

Les privilèges et les hypothèques dérogent au principe d'après lequel tous les biens du débiteur forment le gage commun de ses créanciers (2).

Ainsi, entre divers créanciers, en vertu de titres sous-seings privés ou authentiques, ne conférant ni privilège ni hypothèque — appelés chirographaires — le plus récent concourt avec le plus ancien (3).

Les créanciers hypothécaires passent, sur les biens affectés à la garantie de leurs droits, avant les créanciers chirographaires, mais sont primés, en général, par les créanciers privilégiés (4).

Entre eux les créanciers hypothécaires sont payés d'après le rang de leur hypothèque ou droit de préférence (5).

Les créanciers privilégiés viennent avant les hypothécaires et chirographaires (6). Cependant le créancier hypothécaire est préféré au privilégié quand l'hypothèque affecte déjà l'immeuble du débiteur dont le fait a donné naissance au privilège (7).

Entre créanciers privilégiés, celui qui a un privilège d'une qualité préférable prime les autres. Deux créanciers, avec un privilège égal, sont payés en concurrence (8).

(1) C. civ., 2148, 5°.
(2) C. civ., 2092 à 2094 ; L. 19 février 1889, art. 2.
(3) C. civ., 2093 ; C. pr., 656.
(4) C. civ., 2094, 2114.
(5) C. civ., 2113, 2134.
(6) C. civ,, 2095.
(7) C. civ., 2103, 2109, 2114, 2166.
(8) C. civ., 2096, 2097, 2110.

Digitized by Google

Les aliénations consenties par le débiteur laissent subsister les privilèges et hypothèques sur les immeubles passés dans le patrimoine des tiers détenteurs ; c'est ce qu'on appelle le droit de suite (1).

Ce droit n'existe pas au profit des créanciers chirographaires, sur les biens aliénés de bonne foi par le débiteur (2).

Les créanciers ne peuvent jamais s'approprier les biens du débiteur pour leur paiement. C'est sur le prix obtenu par la réalisation volontaire ou forcée que leur droit s'exerce (3).

Par des considérations d'humanité ou d'intérêt général, quelques biens sont entièrement soustraits à l'action des créanciers (4).

Le service de la conservation des hypothèques dépend de la régie nationale de l'enregistrement (5). Les formalités hypothécaires ne sont pas tarifées en raison de l'importance des conventions ; dans les taxes fiscales et salaires qu'elles entraînent, on ne voit que des droits fixes, c'est-à-dire le contraire de la proportionnalité (6).

§ 2

Le principe de la publicité des droits réels est inscrit dans la nature des choses, car puisque le

(1) C. civ., 2166.
(2) C. civ., 2167.
(3) C. civ., 2078, 2088 ; C. pr., 742.
(4) C. civ., 1554 ; C. pr., 581, 582 ; C. comm., 215 : L. 8 nivôse an VI, art. 4 ; L. 20 juillet 1886, art. 8, etc.
(5) L. 21 ventôse an VII.
(6) C. civ., 2148, 2200, 2201 ; L. 28 avril 1816, art. 61, 23 mars 1855, art. 12 ; Décr. 21 septembre 1810, etc.

Digitized by Google

propre du droit réel est d'être opposable aux tiers, il est manifeste qu'il y aurait inconséquence à ne pas prendre les mesures nécessaires pour révéler aux tiers l'existence de ce droit. Aussi toutes les législations contiennent-elles des prescriptions spéciales destinées à faire connaître aux intéressés la véritable situation de celui avec lequel ils traitent.

A Athènes revient l'honneur d'avoir inventé l'hypothèque. On plantait dans le champ grevé une stèle ou borne (ὅρος) indiquant le montant de la créance (1). Cette forme primitive s'observait encore à l'époque de Démosthène (2).

Une sorte d'hypothèque légale paraît aussi avoir existé à Athènes, pour la restitution de la dot de la femme (3), et pour la garantie des biens des mineurs (4).

Rome emprunta à Athènes la première idée de l'hypothèque (5), puis à cette forme trop publique et trop loyale elle substitua le *jus pignoris*, véritable aliénation du gage au profit du créancier, avec simple clause de revente en cas de paiement (6).

Plus tard, Rome connut trois causes de l'hypo-

(1) Plutarque, *Vie de Solon*, n° 20; Démosthène, *Plaidoyers contre Aristogiton, Timothée, Onétor;* Barilleau, *Rec. hist.*, 1883, p. 145, 613; Dareste, *Inscr. hyp. en Grèce*, p. 11; Caillemer, *Le Crédit foncier à Athènes*, p. 10.

(2) Onze siècles avant notre ère, les Babyloniens faisaient graver sur des pierres ovalaires, placées en guise de bornes sur le domaine vendu, les titres même de propriété de ceux qui acquéraient ce domaine (Oppert et Menant, *Documents juridiques de l'Assyrie*, 1877). — Les grecs avaient pu voir ces pierres, et l'idée de poser des bornes, des ὅροι sur le domaine hypothéqué, vint tout naturellement au créancier grec.

(3) Gide, *Condition privée*, p. 85; Petit, liv. VI, titre II, § 2; Dareste, *Inscr. hyp.*, p. 13 et 14.

(4) Demosthène, *contre Timothée*, § 11.

(5) Gaïus, II, § 59, 64; Paul, II, 13; Ortolan, 2088.

(6) L. 17, § 2; Cuq, *Institutions juridiques des Romains*, 380.

Digitized by Google

thèque : volonté de l'homme, ordre du magistrat, pouvoir de la loi. Toutes ces hypothèques restèrent occultes, c'est-à-dire qu'à la publicité excessive du droit attique succéda la clandestinité absolue (1).

Le droit romain a créé le privilège, droit de créance prenant rang d'après la faveur plus ou moins grande dont la loi le juge digne, et primant le créancier même le plus diligent (2).

Du reste, le droit romain ne s'était pas borné à l'hypothèque prédiale ; il autorisait aussi celle des meubles sans publicité (3).

Particularité remarquable de la législation romaine, le premier créancier avait seul le droit de provoquer la vente de l'objet hypothéqué ; les créanciers postérieurs ne pouvaient recourir à cette formalité qu'en remboursant le premier ; c'est le *jus offerendæ pecuniæ* (4).

La purge des hypothèques était inconnue à Rome, d'où résultait pour l'acquéreur l'obligation de payer les créanciers, sinon il restait sous le coup d'un danger permanent d'éviction.

D'ailleurs, en Droit romain, la transmission de la propriété immobilière, par vente ou donation, ne s'opérait point par la convention, il fallait la tradition ; jusque-là, l'acquéreur ou donataire ne jouissait que d'une action en délivrance contre le vendeur ou donateur (5).

(1) Pellat, 47, 59 ; Machelard, 108 ; Demangeat. 594.

(2) Accarias, *Précis de Dr. Rom.*, 290.

(3) L. 9, 18, C. ; Pellat, 13 ; Ortolan, 2098.

(4) L. 20, D., *Qui pot. in pign.* ; L. 1 et 5, Cod., *Qui pot. in pign.* : Pellat, p. 102

(5) Laferrière, *Droit des XII Tables* ; Étienne, *Institutes*, liv. II, p. 303 Loyseau, *Déguerp.*, liv. III, ch. 1.

Digitized by Google

Sous les Francs, les aliénations devaient être inscrites sur les registres municipaux, en présence de toute la curie de la cité (1).

Nous arrivons à la féodalité et nous y retrouvons la publicité des droits réels, non comme conception juridique, mais comme une garantie pour le vassal contre l'arbitraire du seigneur. Ce moyen de sécurité, trouvé par les vassaux, était d'ailleurs une source de profits pour les seigneurs, qui eurent vite fait d'étendre l'application du principe aux hypothèques comme à la transmission de la propriété (2).

Il devint donc de règle dans certaines provinces du nord et de l'ouest, appelées pays de nantissement, que la propriété ne pouvait se transférer civilement qu'au moyen d'une investiture donnée par le seigneur ou par ses officiers de justice et précédée de la renonciation de l'ancien propriétaire; investiture qui se constatait par une inscription sur des registres tenus par les officiers du seigneur (3).

Mais le Midi et diverses provinces attachaient à la clause de déssaisine-saisine, insérée dans les actes notariés, le même effet qu'à la tradition ancienne qui supposait un déplacement de la possession (4).

Ces mêmes provinces faisaient dériver une hypothèque générale, occulte, de tous les actes notariés et de toutes les sentences du juge (5).

(1) Code Théodosien, liv. VIII; Raynouard, Droit municipal; *Formularum Marculfi*, XXXVII, XXXVIII; Arvernenses, I et II; Turonenses, XX; Andegavenses, I; Senonicæ, XXXIX.

(2) Laferrière, *Histoire du Droit*, IV, p. 437; VI, p. 167; Klimrath, *Etude sur les Coutumes*, p. 102.

(3) Boutillier, *Somme rural*, liv. I, ch. VII; Beaumanoir, ch. VI, n° 4; Cout. de Bretagne, art. 269; V. Cout. de Normandie, art. 455.

(4) Ricard, *Donations*, 901; Argou, II, p. 242; Pothier, *Vente*, 314.

(5) Ord. Villers-Cotterets, août 1539, art. 92.; Ord. de Moulins, février 1566,

Digitized by Google

On comprend quels effets désastreux devait produire un pareil système de clandestinité absolue. La royauté, associant l'intérêt du trésor à celui de la propriété, fit quelques efforts pour rendre obligatoire la publicité des ventes et obligations, « faute de quoi on n'acquérait point droit de propriété ou d'hypothèque sur les héritages, » mais l'exécution de ces mesures se trouva toujours paralysée, aussi bien par les Parlements que par l'influence d'une foule de gens intéressés à ce que leurs affaires ne fussent pas éclairées d'un jour trop vif (1).

Telle était la situation à la Révolution.

Une première loi du 9 messidor an III, reconstitue intégralement le régime hypothécaire; ses dispositions peuvent se résumer en quatre points : publicité des transmissions de la propriété ; abolition de toute hypothèque tacite ou légale ; effet de toute hypothèque subordonné à une inscription pour une somme déterminée et sur des immeubles désignés spécialement ; droit pour tout propriétaire foncier de prendre hypothèque sur lui-même pour un temps fixe, au moyen de cédules transmissibles par endossement.

Cette loi n'a reçu qu'une exécution très limitée ; sa dernière disposition surtout donna lieu à de vives critiques (2).

Par une autre loi du 11 brumaire an VII, plusieurs

art. 53 ; Argou, II, 408 ; Esmein, *Etude sur les Contrats*, p. 202 et suiv. ; Viollet, *Précis de l'histoire du Droit français*. liv. III, ch. VI, résume très bien l'évolution de l'ypothèque ; comp. Beaune, *Droit coutumier*, les Contrats, p. 511 et suiv. ; Gillard, *l'Hypothèque conventionnelle*, p. 149.

(1) Édits de juin 1581, juin 1606 (pour la Normandie), mars 1673, juin 1771.

(2) On pensait que la loi de messidor n'avait pas été appliquée, mais le contraire a été prouvé. Rondel, *La Mobilisation du sol*, p. 150.

Digitized by Google

dispositions de celle de messidor sont renouvelées, puis, la publicité, par voie de transcription, a été appliquée à tous les actes translatifs de biens et de droits susceptibles d'hypothèques. Mais, par une dérogation aux principes de la publicité et de la spécialité, la loi de brumaire admet les hypothèques légales générales.

Les rédacteurs du Code civil ne surent pas choisir entre le principe de la publicité et celui de la clandestinité ; pour mieux dire, ils n'ont pas de système : tantôt ils se prononcent pour la publicité, tantôt pour la clandestinité.

Le régime hypothécaire du Code reçut une première modification par les articles 834 et 835 du Code de procédure, décidant que les créanciers hypothécaires du vendeur pouvaient prendre inscription dans la quinzaine qui suivait la transcription de la vente.

Peu de temps après le Code, les vices de son système hypothécaire apparurent, et un grand nombre de voix s'élevèrent pour demander une réforme. En 1841, le Garde des sceaux élabora un projet de révision, avec le concours des Cours d'appel et des Facultés de droit (1); ce projet ne put aboutir. En 1849 et 1851, de nouveaux projets eurent le même sort.

L'établissement de la Société de Crédit foncier (2) fit reprendre les projets de réforme hypothécaire, pour permettre le fonctionnement de cette Société, qui, quoique dotée d'importants privilèges, se trou-

1) V. *Documents relatifs au Régime hypothécaire*, 3 vol. in-8°, 1844.

2) Décr. 28 février 1852.

Digitized by Google

vait arrêtée à chaque instant par les défectuosités du régime hypothécaire du Code civil.

C'est ainsi qu'est née la loi du 23 mai 1855, qui retourne au principe de la transcription posé par la loi de brumaire.

Quelques dispositions du Code de procédure, relatives aux hypothèques légales dispensées d'inscription, ont été amendées par une loi du 21 mai 1858.

Le privilège du bailleur a subi une restriction importante, en cas de faillite du locataire, par la loi du 12 février 1872, remplaçant l'article 550 du Code de commerce.

Une loi du 10 décembre 1874, refondue et améliorée par celle du 10 juillet 1885, autorise l'hypothèque des navires.

Par la loi du 19 février 1889, une double modification est apportée au Code civil : 1° Le privilège du bailleur d'un fonds rural subit une limitation dans le même sens qu'au cas de faillite ; 2° Les indemnités dues par suite d'assurances sont attribuées aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

Le droit de revendication accordé au bailleur sur les meubles de son locataire, est restreint par la loi du 10 juillet 1892.

Le privilège des frais de dernière maladie a été étendu d'après la loi du 30 décembre 1892.

Enfin, les intérêts des créances privilégiées ou hypothécaires, sont limités par la loi du 17 juin 1893.

§ 3

Maintenant, jetons un rapide coup d'œil sur les législations hypothécaires étrangères.

Digitized by Google

I. — BELGIQUE

En matière hypothécaire, la Belgique a remanié complètement le Code civil français qui continue d'être encore aujourd'hui la loi commune sur beaucoup d'autres points (1).

La législation Belge prescrit la publicité : par voie de transcription littérale des actes translatifs ou déclaratifs des droits réels immobiliers ; par voie d'inscription des demandes en nullité ou en révocation d'actes transcrits ; des décisions rendues sur ces demandes ; des privilèges immobiliers et des hypothèques, ainsi que leurs cessions et subrogations.

L'hypothèque judiciaire a été radicalement supprimée par la loi Belge, portant que l'hypothèque est légale, conventionnelle ou testamentaire.

Ces diverses hypothèques sont soumises à la spécialité et à la publicité pour être efficaces à l'égard des tiers.

Quand un immeuble a été assuré contre l'incendie ou contre tout autre fléau, la somme qui, en cas de sinistre, est due par l'assureur, est affectée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires selon le rang de chacune d'elles.

II. — ITALIE

Le Code civil italien promulgué le 25 juin 1865 prescrit la transcription, par voie d'extrait ; de tous les actes entre vifs à titre gratuit ou à titre onéreux, relatifs à la propriété immobilière ; des acceptations

(1) L. 16 décembre 1851 ; Martou, 678 ; Laurent, XXX, 190

Digitized by Google

bénéficiaires de succession ; des baux au-dessus de neuf ans, et des demandes en révocation d'actes.

On trouve dans la législation italienne nos trois sortes d'hypothèques : conventionnelle, judiciaire et légale.

Toutes les hypothèques légales sont soumises à l'inscription.

Il est indispensable, pour toute hypothèque, de la spécialiser dans l'inscription en énonçant positivement le montant de la créance, et chacun des immeubles grevés, par la nature, la situation, le numéro du cadastre et trois au moins de ses confins (1).

III. — ALLEMAGNE

Les lois hypothécaires de l'Allemagne reposent sur la publicité de l'acquisition et de la transmission de tous les droits réels.

L'inscription du propriétaire et du créancier ont lieu sur un registre foncier *(Grundbuch)*, où chaque fonds a un compte ouvert, auquel sont portés tous les droits réels qui viennent soit le grever, soit l'augmenter. Toutefois, le livre foncier par feuillet réel *(Realfolien)* n'existe que dans les contrées de grandes propriétés ; dans celles où la petite propriété domine, le livre foncier est divisé par feuillets personnels *(Personalfolien)* contenant seulement un compte spécial pour chaque propriétaire (2).

Au registre foncier correspond le livre territorial

(1) C. civ., 1932 à 1937, 1968 à 1983, 1986.

(2) Les 5 mai 1872, 4 juillet 1881 ; Lehr, *Droit civil germanique*, n°s 298, 302, 518 ; Besson, *Livres fonciers*, 259 ; *Ann. lég. étr.*, II, p. 208 ; Vorms, *La propriété consolidée*, 100, 155, 178.

Digitized by Google

(flurbuch) contenant la détermination officielle de l'étendue de chaque pièce de terre, au moyen d'un cadastre offrant constamment les limites exactes de tous les immeubles et de leurs morcellements successifs.

C'est un juge *(Grundbuchrichter)* qui tient le registre foncier; il n'opère aucune mention qu'après vérification de la capacité juridique des parties, de l'efficacité du titre allégué et de la position juridique de l'immeuble.

Si le droit dont l'inscription est demandée paraît litigieux, les acquéreurs ou créanciers ont la faculté de réclamer des prénotations (*vormerkung*) ou inscriptions provisoires rendant leurs demandes publiques, et destinées à prendre rang à titre d'inscriptions ordinaires lorsque la demande est reconnue fondée.

Les privilèges immobiliers et les hypothèques légales sont supprimés en Allemagne; il n'existe que des hypothèques essentiellement spéciales et rendues publiques.

D'ailleurs, les indemnités attribuées au propriétaire, par suite d'assurance contre l'incendie d'un bâtiment ou autre objet déclaré immeuble par destination, sont considérées comme faisant partie de la fortune immobilière au regard des droits hypothécaires établis au moment de l'incendie.

Le propriétaire est autorisé à prendre une hypothèque sur lui-même; et à se faire délivrer des lettres de gage ou cédules hypothécaires (*Pfandbrief*), négociables comme des lettres de change. Ce point reproduit l'idée de la loi Française de messidor an III.

Ce qui opère la translation de la propriété, même

Digitized by Google

entre les parties, c'est l'investiture suivie de l'inscription sur le registre foncier.

En résumé, la publicité et la spécialité sont érigées en règles absolues dans le régime hypothécaire allemand. (1).

IV. — ESPAGNE

Une loi du 8 février 1861, suivie d'un réglement du 21 juin de la même année, et modifiée par décisions des Cortès des 3 décembre 1869 et 7 juillet 1879, forme la base du régime hypothécaire Espagnol (2).

Tous les actes translatifs de propriété immobilière ou constitutif de droits réels immobiliers, doivent être inscrits par analyse sur les registres fonciers tenus au chef-lieu de chaque arrondissement *[partido]* judiciaire sous la garde d'un conservateur *[registrador]*.

La législation Espagnole admet l'hypothèque volontaire et l'hypothèque légale ; elles ne sont opposables aux tiers que par l'inscription du titre sur les registres à ce destinés.

Pour l'hypothèque volontaire constituée sur plusieurs immeubles, le notaire rédacteur de l'acte doit déterminer la part pour laquelle chacun des immeubles garantit la dette, et cette part doit aussi être précisée dans l'inscription.

En ce qui concerne l'hypothèque légale, elle ne peut porter que sur certains biens spécialement

(1) Grundbuch-Ordnung vom 5 mai 1872, nebst den durauf bezüglichen Geseken, der ministeriellen Amweisung und den Allgemeinen Berfügungen un Abänderung vom 14 märz 1882. Berlin, 1887.

(2) Lehr, *Droit civil Espagnol*, I, n° 412, 467 ; Besson, p. 322, 375 ; Levé, *Code civil Espagnol*, p. 125, 345 ; Dansaërt et Brunard, *Rapport sur l'immatriculation*, p. 42.

Digitized by Google

déterminés soit par les parties elles-mêmes, soit à défaut d'entente, par le juge sur l'avis d'experts.

Le notaire qui reçoit un acte d'où découle une hypothèque légale, est tenu d'y mentionner cette circonstance et d'en instruire les parties ; en outre, s'il s'agit d'une hypothèque légale de femme mariée ou de mineur, le notaire est obligé d'envoyer, dans les 48 heures, un résumé de l'acte au conservateur des registres de propriété, et lorsque l'inscription n'a pas été prise dans les 30 jours, le conservateur avertit les intéressés ou le ministère public.

Le conservateur a qualité pour apprécier, sous sa responsabilité, la régularité extrinsèque des titres qu'on lui présente et la capacité des parties en ce qui concerne ces actes.

Le système allemand des prénotations ou annotations préventives existe aussi en Espagne.

Une prénotation sur les registres fonciers peut être demandée : 1° par celui qui revendique en justice un immeuble ou qui demande la constitution, la déclaration, la modification ou l'extinction de quelque droit réel ; 2° par celui qui présente au bureau un titre dont l'inscription définitive ne peut se faire de suite, soit pour vice réparable du titre, soit pour empêchement du conservateur.

La prénotation est une garantie contre les aliénations ou obligations consenties postérieurement par le débiteur ou détenteur ; son effet est restreint aux biens spécialement annotés ; et quand il y a lieu à inscription après la prénotation, les effets de l'inscription rétroagissent au jour de la prénotation.

L'hypothèque judiciaire qui existait autrefois en Espagne a été abolie par la loi de 1861 ; mais, un

Digitized by Google

créancier, après avoir obtenu une condamnation pécuniaire contre son débiteur, a la faculté de demander une annotation préventive afin d'empêcher l'exécution d'actes frauduleux quant aux biens annotés seulement.

V. — ANGLETERRE

Il n'existe en Angleterre aucune organisation générale pour porter à la connaissance du public les actes translatifs de la propriété immobilière et les droits hypothécaires (1).

A vrai dire, la législation anglaise ne connaît pas l'hypothèque conventionnelle ; la garantie correspondante porte le nom de *mort-gage ;* elle tient à la fois de l'hypothèque, de l'antichrèse, et de la vente à réméré.

L'acte constitutif d'un mort-gage consiste habituellement en une cession du bien au profit du créancier et de ses héritiers, sous condition que si telle somme lui est payée tel jour par le cédant (emprunteur), le cessionnaire (prêteur) devra retrocéder l'immeuble. Cet acte n'est pas rendu public.

A défaut de remboursement à l'échéance, le créancier obtenait autrefois de la chancellerie de la Haute Cour, l'autorisation de conserver définitivement l'immeuble. D'après une loi récente, le créancier non payé à l'exigibilité a le droit de vendre le fonds hypothéqué aux enchères publiques ou à l'amiable.

A côté du mort-gage, il existe une hypothèque judiciaire, soit au moyen d'un jugement d'exécution

(1) Lehr, *Droit civil anglais*, n°s 397, 399, 536 ; Besson, *Les Livres fonciers*, p. 358 ; Ann. lég. étr., XI, 39.

Digitized by Google

présenté au *shériff*, qui énonce au dos la date de la présentation et fixe ainsi le rang du paiement ; soit par l'inscription du jugement sur le registre tenu à la Cour des plaids communs.

La femme mariée et le mineur n'ont pas d'hypothèque légale en Angleterre.

En ce qui concerne les aliénations, le vendeur doit fournir un résumé de ses titres portant sur les quarante dernières années. Ce résumé fait connaître les personnes qui peuvent avoir un intérêt sur les biens à vendre, et le vendeur est tenu d'obtenir leur concours.

S'il y a eu mort-gage, le créancier est remboursé sur le prix de vente, et intervient à l'acte pour renoncer à ses droits. D'ailleurs, la Cour peut se faire remettre la somme qu'elle juge nécessaire pour désintéresser les créanciers et libérer d'office l'immeuble.

Dans quelques comtés il existe un mode de publicité consistant dans l'inscription, sur le registre foncier local, d'un résumé de l'acte translatif de propriété.

D'ailleurs, il est permis aux parties d'obtenir, sous certaines conditions, une déclaration judiciaire relative à leurs droits de propriété. Une sorte de tribunal a même été institué pour statuer en premier ressort sur la validité des titres de propriété.

On le voit, les conceptions juridiques de l'Angleterre diffèrent complètement de ce que nous avons en France.

Digitized by Google

VI. — SUISSE

Dans les diverses législations de la Suisse, le régime hypothécaire variant, d'un canton à l'autre, il est impossible de présenter ici un exposé complet ; il faut se borner à une notion très sommaire.

L'hypothèque conventionnelle ordinaire est admise dans tous les cantons ; ceux de Genève, Schaffhouse et Lucerne permettent au propriétaire de prendre lui-même hypothèque sur ses biens et de créer des lettres de gage ou rescriptions hypothécaires (1).

La plupart des cantons exigent, au moment de la constitution de l'hypothèque, une description minutieuse de l'immeuble grevé, au point de vue de sa situation, de son mode de culture, de sa contenance et de sa configuration, et ce à peine de nullité (2).

Tandis que, dans la Suisse allemande, les registres fonciers, par leur organisation même, conduisent à une précision absolue pour la désignation de l'immeuble grevé, dans la Suisse française, les numéros du cadastre doivent être indiqués par la validité du titre hypothécaire (3).

Il y a divergence entre les diverses législations sur la divisibilité ou l'indivisibilité de l'hypothèque (4).

Certains cantons admettent une hypothèque légale spécialisée.

Quant à l'hypothèque judiciaire, elle ne subsiste

(1) Lehr, *Rég. hyp.*, p. 24, 46 ; Besson, *Liv. fonc.*, p. 235, 291 ; de la Grasserie, *Code civ. du canton des Grisons*, 1893.

(2) L. Genevoise, 31 janvier 1857 ; Schaffhouse, C. civ., art. 718 et suiv ; Lucerne, L. 6 juin 1861.

(3) L. Vaudoise, 28 mai 1824, art. 28.

(4) Argovie, L. 6 novembre 1880.

Digitized by Google

plus qu'à Neufchâtel, dans le Tessin et dans partie du Jura bernois.

D'ailleurs, l'hypothèque ne prend naissance, en général, qu'au moment où elle est inscrite sur un registre foncier tenu, soit par des employés spéciaux, soit par l'administration communale.

Il est de règle, à peu près générale, qu'en matière d'incendie, les fonds doivent être remis aux créanciers hypothécaires ou à l'autorité communale, avec mission de veiller à la reconstruction de l'immeuble.

La publicité, par voie d'inscription, du droit de propriété et de ses démembrements, est prescrite dans tous les cantons.

Enfin, diverses législations cantonales tendent à se rapprocher du système allemand, tant pour la publicité des droits réels qu'à l'égard des prénotations (1).

VII. — AUSTRALIE

Depuis quelques années, les publicistes s'occupent beaucoup en France du régime foncier usité en Australie, connu sous le nom d'*Act Torrens* ou *Real property act*, et résultant d'une loi du 7 août 1861 (2).

L'act Torrens institue un unique conservateur de la propriété foncière, *registrar general*, ayant des attributions comparables à la fois à celles des conservateurs des hypothèques et des notaires.

Dans l'accomplissement de sa tâche complexe, le registrar général est aidé par un auxiliaire qui doit

(1) L. Vaudoises, 20 janvier 1882, 9 mai 1884.

(2) Dain, *Le système Torrens*, 1885 ; Gide, *Etude sur l'act Torrens*, 1886 ; Vorms, *La propriété consolidée*, p. 47 ; de France de Tersant, *Exposé du système Torrens*,, 1889 ; Besson, *Les Livres fonciers*, p. 338.

Digitized by Google

être jurisconsulte et qu'on appelle le *maître des titres*.

Tout propriétaire qui veut asseoir ses droits de propriété doit faire immatriculer son immeuble sur les registres tenus par le conservateur de la propriété foncière.

L'immatriculation est demandée par requête explicative adressée au registrar général, accompagnée de tous actes justificatifs, d'un plan et d'un bornage préalable de l'immeuble.

Le registrar général fait annoncer la demande d'immatriculation par affiches et publications, et même par notifications directes, afin de faire apparaître ou de purger tous les droits réels pouvant affecter l'immeuble.

Après l'accomplissement des formalités prescrites, le registrar général classe dans ses archives les titres, bornages, plans et pièces de publicité, puis il délivre un certificat nominatif, *certificat de titre*, prouvant à lui seul que la personne qui y est dénommée se trouve réellement propriétaire et n'est grevée que des droits réels inscrits sur ce certificat de titre; comme conséquence, la propriété immatriculée est à l'abri de toute action en éviction.

Le registrar général tient un registre appelé matrice, où il inscrit le duplicata de tous les certificats de titre et des charges affectant chaque immeuble.

A partir du moment où un immeuble est porté sur le registre de la propriété foncière, la vente de cet immeuble ne produit effet que par son inscription sur le même registre. Ce n'est pas le contrat, c'est l'inscription opérée sur le registre qui réalise le transfert de la propriété immobilière.

Digitized by Google

La vente peut être rédigée par acte privé sur lequel la signature du vendeur est légalisée par un juge ou un notaire. Cette pièce et le certificat de titre sont envoyés au registrar général pour qu'il délivre un nouveau certificat à l'acquéreur.

L'acquéreur immatriculé n'a aucune revendication à craindre. Si, par fraude ou autrement, le véritable propriétaire se trouve dépossédé, il est réduit à exercer une action judiciaire pour obtenir un recours pécuniaire contre les auteurs de la fraude. En cas de demande d'indemnité, fondée sur une erreur ou omission imputable au registrar général, il en est responsable ; l'indemnité est prélevée sur un fonds d'assurance alimenté par les droits perçus, et, subsidiairement, en cas d'insuffisance de ce fonds, contre l'État lui-même.

Si le propriétaire désire hypothéquer son immeuble, il dresse et signe une obligation hypothécaire, suivant une formule prescrite, puis sa signature étant légalisée par un témoin (notaire ou juge), il adresse cette pièce au bureau des titres pour qu'il en soit fait mention sur le certificat de titre et sur le registre matrice. Ensuite l'acte hypothécaire est remis au créancier, avec mention au dos de l'inscription opérée.

Quant à la transmission de l'hypothèque, elle s'opère au moyen soit d'un endossement, soit d'un acte de transfert, qui est mentionné sur le certificat de propriété.

L'hypothèque implique, en faveur du créancier, le pouvoir de vendre à défaut d'exécution. Il suffit au créancier d'adresser une sommation écrite à son débiteur ; un mois après, le créancier est autorisé à

Digitized by Google

vendre, aux enchères publiques ou à l'amiable, l'immeuble hypothéqué, comme aussi à recevoir et donner quittance à l'acheteur de son prix. Dans ce cas, le transfert dressé par le créancier poursuivant la vente a pour effet de faire passer l'immeuble sur la tête de l'acquéreur, et d'autoriser la délivrance d'un certificat de titre à cet acquéreur.

Tout cela est évidemment très simple, trop simple même pour être essayé ailleurs que dans un pays neuf.

VIII. — ÉTATS-UNIS

La législation des États-Unis donne à tout Américain le droit d'occuper gratuitement une certaine étendue de terre, et lui en confère la pleine propriété après cinq ans de résidence, s'il a cultivé cette terre, au moins en partie. Avant les cinq années, le colon ne peut aliéner ni hypothéquer la terre puisqu'il n'en a pas la propriété. Cette loi, appelée « Homestead law, » a été votée par le Congrès, en 1862.

D'autre part, des lois particulières d'Etat contiennent une disposition nommée « Homestead exception », en faveur des foyers domestiques, résidences de famille, impliquant possession, occupation effective, limitation de valeur, exemption de saisie et inaliénabilité. La règle d'insaisissabilité et d'inaliénabilité n'est cependant pas absolue, puisque le homestead peut être hypothéqué et vendu par le mari avec le consentement de sa femme. Les lois de homestead entravent le droit de disposition du mari, mais elles n'exigent rien au delà du consentement de la femme pour l'aliénation comme pour l'hy-

Digitized by Google

pothèque. On peut bien penser que la nécessité de ce concours exprès de la femme est l'unique cause de la popularité du homestead aux Etats-Unis (1).

§ 4

Notre système hypothécaire laisse beaucoup à désirer, tout le monde le reconnaît et demande des réformes, mais les opinions diffèrent sur les modifications à opérer. Pour les théoriciens, il faudrait passer un trait de plume sur ce qui existe et édifier de toutes pièces un code hypothécaire après avoir refait le cadastre ; quant aux praticiens, ils pensent que la révision de quelques points suffirait pour donner satisfaction aux désirs du public et surtout de la petite propriété (2).

En ce qui nous concerne, nous pensons que les principales modifications devraient comprendre :

1° La désignation précise des immeubles transmis ou engagés, par noms, natures, contenances, limites, avec référence aux numéros cadastraux ; notre cadastre, quoique ancien, est toujours facile à utiliser pour identifier les immeubles ;

2° La publicité par extrait de toutes les transmissions immobilières gratuites ou onéreuses. La transcription littérale encombre les registres hypothécaires et entraîne des frais sans aucune utilité, car

(1) Bureau, *Le Homestead, ou l'insaisissabilité de la petite propriété foncière*, in-8°, 1895 ; Vacher, *Le Homestead aux États-Unis*, in-8°, 1895.

(2) de Vareilles-Sommières, *L'hypothèque judiciaire*, 1872 ; Challamel, *L'Hypothèque judiciaire*, 1881 ; Flour de Saint-Genis, *Le Crédit territorial en France*, 1888 ; Worms, *La Propriété consolidée*, 1888 ; Besson, *Les Livres fonciers*, 1891 ; Raymond Duguay, *Les Habitations rurales*, 1897.

Digitized by Google

il suffit de faire connaître aux tiers les points essentiels : biens transmis, noms et domicile de l'ancien et du nouveau possesseur.

3° La spécialisation absolue de toutes les hypothèques judiciaires et légales, comme de celles conventionnelles ; c'est une règle adoptée par toutes les législations voisines qui ont maintenu ces hypothèques.

4° L'obligation d'inscrire les hypothèques légales des femmes et des mineurs, sur chacun des immeubles affectés. Il faut évidemment protéger les droits des femmes et surtout ceux des mineurs, mais pour cela il n'est pas nécessaire de rendre parfois intolérable la position du mari ou du tuteur par des hypothèques générales et occultes. Est-ce que des conventions précises, discutées et arrêtées au moment du mariage ou lors de l'ouverture de la tutelle n'auraient pas toute l'efficacité désirable pour les incapables ? La sécurité des tiers doit aussi être prise en considération, surtout celle de l'acheteur d'un lopin de terre qui est actuellement obligé de dépenser une somme égale ou même supérieure à son prix pour remplir des formalités de purge légale.

5° L'indication du lien et de la date de la naissance des parties, avec la qualité de célibataire, marié ou veuf. Ces renseignements permettraient de vérifier la capacité des contractants et d'éviter les inexactitudes trop fréquentes en matière hypothécaire.

6° La simplification des formalités de la saisie immobilière et de l'ordre.

Il faudrait surtout fortifier l'ordre amiable à un double point de vue : le déclarer valable à l'égard

Digitized by Google

des femmes dotales et des mineurs, alors même qu'ils ne viendraient pas en rang utile ; faire supporter les frais de l'ordre judiciaire à ceux qui le rendraient nécessaire, soit par mauvais vouloir, soit par simple négligence. On voit trop souvent la saisie et l'ordre absorber la majeure partie du gage des créanciers.

7° La proportionnalité des droits et salaires pour les formalités hypothécaires, inscriptions et transcriptions. Actuellement divers droits fixes superposés grèvent très lourdement le petit contribuable et restent légers pour le gros (1); C'est ainsi que la transcription d'une vente de dix mille francs entraîne exactement les mêmes droits que celle de la vente de deux cents francs.

(1) **Inscription d'une créance de 200 fr.**

Droit proportionnel	» f.	25
Timbre registre dépôt	»	24
Id. Bulletin de dépôt	»	60
Id. registre d'inscription	2	05
Salaire. Registre dépôt	»	20
Id. Inscription	1	»»
TOTAL	4 f.	34

A ce chiffre il faudrait encore ajouter le timbre: 1° du titre de la créance, 2° des bordereaux d'inscription, 3° et des certificats délivrés par le conservateur.

Transcription d'une vente de 200 fr.

Droit fixe	1 f.	25
Timbre registre dépôt	»	24
Id. Bulletin de dépôt	»	60
Id. Registre transcription	2	40
Id. registre inscription	»	70
Salaire. Registre dépôt	»	20
Id. Inscription d'office	1	»»
Id. Transcription	»	67
TOTAL	7 f.	06

En outre, l'expédition remise pour la transcription et les certificats du conservateur sont soumis au timbre de dimension.

Digitized by Google

Telles seraient les modifications à introduire en faveur surtout des transactions modiques (1).

Il est à craindre cependant que toutes les réformes désirables se fassent attendre longtemps, à raison des discussions politiques qui absorbent les Chambres; mais un praticien n'a pas qualité pour insister, il doit dire avec Montaigne : « Je ne fais point de doute qu'il ne m'advienne souvent de parler de choses qui sont mieux traitées chez les maîtres du métier (2). » Aussi bien, nous quittons les théories pour passer aux choses d'application immédiate.

(1) Deux projets de loi sur le régime hypothécaire, l'un au point de vue civil, l'autre pour la législation fiscale ont été déposés récemment au Sénat par M. Darlan, ministre de la Justice.

(2) Liv. II, ch. x.

Digitized by Google

Digitized by Google

CHAPITRE PREMIER

TRANSCRIPTIONS

PREMIÈRE SECTION

GÉNÉRALITÉS

1. La transcription consiste dans la copie littérale sur un registre public, tenu par le conservateur des hypothèques, des actes et jugements qu'on peut ou qu'on doit soumettre à cette formalité.

2. Sont de nature à être transcrits : 1° Les actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de propriété immobilière, de droits réels susceptibles d'hypothèques ; constitutifs ou translatifs d'antichrèse, de servitude, d'usage et d'habitation ; 2° Tous actes portant renonciation à ces mêmes droits ; 3° Les baux d'une durée de plus de 18 ans, et les quittances, cessions ou remises de plus de 3 années de loyers ou fermages non échus ; 4° Les jugements ayant un caractère translatif ou déclarant l'existence d'une convention verbale de même nature (1).

3. En général, les actes et jugements soumis à la transcription doivent l'être en entier (2). Il y a pourtant exception pour ceux contenant des conventions diverses. Dans ce cas, il suffit de faire transcrire les

(1) C. civ., 939, 1069 ; L. 3 mai 1841, art. 17 ; L. 23 mars 1855, art. 1 et 2.
(2) C. civ., 2181 ; L. 23 octobre 1884, art. 4, § 3 ; Cass., 28 mai 1862, S. 62, 1, 961.

Digitized by Google

parties de l'acte ou du jugement qui y sont soumises (1). Il en est ainsi pour les contrats de mariage et les partages d'ascendants (2).

Toutes les fois qu'un acte renferme des conventions soumises à la transcription et d'autres clauses qui en sont exemptes, il est indispensable de faire une réquisition limitative (3).

4. En matière d'adjudication par lots, les adjudicataires ont la faculté de se réunir pour soumettre à la formalité une seule expédition du titre commun, comme aussi chaque adjudicataire est admis à faire transcrire séparément la partie du procès-verbal qui le concerne, à la charge d'y joindre extrait suffisant du cahier des charges (4).

5. D'ailleurs, il est bien entendu que les extraits présentés à la transcription doivent être littéraux; des extraits analytiques ne remplissent pas les conditions légales, et le conservateur est fondé à refuser de les transcrire (5).

6. On peut se dispenser de faire transcrire les procurations, autorisations et autres pièces annexées à l'acte (6); néanmoins, la production de la procuration sera nécessaire pour la vente consentie moyennant un prix payé comptant, car il faut prouver au conservateur que le mandataire avait le droit de recevoir le prix.

(1) Flandin, 781; Mourlon, 225; Verdier, 240; Pont, 1293; Inst., 1569.

(2) Verdier, 88, 269; Ducruet, 10; Bressolles, 37; Laurent, XXIX, 137.

(3) Cass. 24 mars 1868, 18 juillet 1882, S. 83, 1, 377; Sol. 27 novembre 1894, J. C. 4595, J. E. 24691.

(4) L. 23 octobre 1884, art. 4; Villefranche, 24 juillet 1885, J. E. 22521; de France, 263.

(5) Inst., 1569.

(6) Mourlon, 226; Flandin, 119, 789; Troplong, 126, 127; Rivière et Huguet, 60; Verdier, 55, 276; — *Contrà*, Baudot, 1091; Laurent XXIX, 140.

Digitized by Google

7. Les actes sous-seings privés sont admis à la transcription, aussi bien que ceux passés en forme authentique (1).

8. Les actes faits en France, en la forme authentique, peuvent être transcrits en Belgique après avoir été légalisés, puis revêtus du visa du président du tribunal de la situation des biens (2).

9. Les mêmes actes, dûment légalisés, sont admis à la transcription en Italie, pourvu qu'ils soient accompagnés d'une note en double, contenant : les noms des parties, la nature et la date du titre, le nom de l'officier public qui l'a reçu, la situation de l'immeuble, sa nature, le numéro du cadastre, et trois au moins de ses confins (3).

10. En Espagne, les actes authentiques passés en France sont reçus à l'inscription sur le registre foncier, à la condition que l'efficacité en ait été reconnue conformément aux lois du royaume et aux conventions internationales, et qu'ils aient été traduits par l'un des fonctionnaires qualifiés à cet effet. Du reste, le conservateur a qualité pour apprécier, sous sa responsabilité la régularité des titres qu'on lui présente (4).

11. Le droit germanique prescrit la mention sur le livre foncier de toute mutation immobilière. La mention est faite par le juge-conservateur des hypothèques, sur la réquisition personnelle des parties, ou sur celle d'un notaire porteur du titre

(1) Cons. d'État, 12 floréal an XIII ; Flandin, 23 ; Bressolles, 28 ; Mourlon, 212 ; Verdier, 280 ; Baudot, 1077.

(2) L. Belge, 16 décembre 1851, art. 77 ; Laurent, XXIX, 133.

(3) C. civ. Italien, 1935, 1937, 1979.

(4) L. Espagnole, 8 février 1861, art. 3, 5, 21 ; Réglement, 15 juin 1861, art. 9 et suiv. ; Lehr, 468, 506.

Digitized by Google

authentique dont la régularité est arbitrée d'une manière définitive par le conservateur (1).

12. Quand un acte concernant des immeubles situés en France a été passé à l'étranger, il peut être présenté à la transcription, pourvu qu'il soit en forme authentique, écrit en langue française et légalisé. L'acte écrit en langue étrangère serait aussi admis à la transcription, sur traduction faite par un traducteur assermenté (2).

13. La transcription doit avoir lieu au bureau des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Si les immeubles formant l'objet de l'acte ont leur situation dans divers arrondissements, il est nécessaire de faire transcrire à tous les bureaux (3).

14. Pour les actes portant sur des actions immobilisées de la Banque de France, la formalité s'accomplit au premier bureau des hypothèques de la Seine dans l'arrondissement duquel se trouve le siège de la banque (4).

15. La transcription est requise par toute partie intéressée ; le porteur de la pièce nécessaire pour l'opérer, est d'ailleurs présumé avoir mandat à cet effet (5).

16. Quand l'acte intéresse un mineur, un interdit, une femme mariée, les maris et tuteurs sont tenus,

(1) L. Prussienne, 5 mai 1872, art. 33, 36, 46; C. civ. autrichien, 432; *Ann. lég. étr.*, 1873, p, 208, 215, 236.

(2) Mourlon, 435; Flandin, 55; J. G., *Transcr.*, 76; Laurent, XXIX, 133; Aubry et Rau, § 174 *bis*; Verdier, 164.

(3) C. civ., 2181; L. 23 mars 1855, art. 1; Troplong, 133; Flandin, 785.

(4) L. 17 mai 1834, art. 5; Mourlon, 228; Flandin, 788; Troplong, 90; Pont, 868; Aubry et Rau, § 174 *bis*; Buchère, 222.

(5) C. civ., 940, 1069, 2108, 2181; Battur, 343; Mourlon, 245; Laurent, XXIX, 151, 152.

Digitized by Google

comme tous autres administrateurs du bien d'autrui, de requérir la transcription, à peine de responsabilité (1).

Les incapables peuvent eux-mêmes remplir la formalité.

17. Le notaire qui a reçu l'acte, l'avoué qui a obtenu le jugement, sont-ils obligés de faire transcrire ? En principe, les notaires et avoués ne sont pas chargés, en leur qualité d'officiers publics, de faire transcrire les actes et jugements dressés ou obtenus par eux. L'obligation de remplir cette formalité ne pourrait résulter que d'un mandat spécial (2) ; mais, il faut dire que, dans la pratique, les notaires et les avoués se chargent fréquemment de remplir les formalités de transcription pour leurs clients. En raison de cet usage et de la tendance marquée de la jurisprudence à élargir la responsabilité des notaires (3), ceux-ci agiront prudemment en faisant signer une décharge spéciale toutes les fois que les parties se chargeront de remplir elles-mêmes la formalité. Une clause insérée dans l'acte, à cet égard, serait insuffisante (4). Les avoués auront aussi à retirer une décharge, pour leur sécurité, en pareil cas, quoique les décisions judiciaires les déclarent, généralement, irresponsables (5).

(1) C. civ., 942; Mourlon, 248; Flandin, 735; Rivière et Huguet, 164; Demolombe, XX, 279; Verdier, 294 et suiv.

(2) Cass., 22 février 1897; Orléans, 8 août 1889, *Rev. not.*, 9790.

(3) Cass., 3 février 1885, 6 août 1890, S. 92, 1, 252; 11 juillet 1893, *Rev. not.*, 9073.

(4) Comp. Cass., 2 avril 1872, 17 juillet 1872, S. 72. 1. 109; Éloy, 808; Verdier, 301.

(5) Conf. Cass., 16 janvier 1882, S. 82, I. 342; Bourges, 16 mai 1870; Toulouse, 15 mai 1875; Rouen, 7 juillet 1879; Besançon, 2 décembre 1879; Verdier, 302.

Digitized by Google

18. Les frais de transcription sont toujours avancés par le requérant avant l'accomplissement de la formalité, sauf recours contre le véritable débiteur (1).

En principe, les frais incombent à celui qui profite de la formalité : donataire, acquéreur, locataire, etc., à moins de convention contraire.

19. La transcription est une formalité essentielle qui ne peut être suppléée par aucun équipollent, par exemple une notification du titre (2).

20. En se bornant à opérer la transcription de leur titre, les intéressés n'auraient qu'une sécurité trompeuse ; ils doivent, en outre, s'assurer que leur cédant avait la propriété du droit transmis, et, pour cela, requérir un état des transcriptions.

A l'égard des aliénations gratuites ou onéreuses de la propriété ou de ses démembrements, un état des charges hypothécaires doit aussi être demandé.

DEUXIÈME SECTION

ACTES SOUMIS A LA TRANSCRIPTION

ARTICLE PREMIER

VENTES

21. La vente est le contrat usuel par lequel se transfère la propriété ; il va sans dire que l'acte de vente doit être transcrit toutes les fois qu'il a pour objet la pleine propriété, la nue propriété ou l'usu-

(1) C. civ., 1593, 1999, 2155 ; L. 21 ventôse an VII, art. 27.
(2) C. civ., 1071 ; Cass., 5 juillet 1882, S. 84, 1, 115.

Digitized by Google

fruit de biens immeubles ou d'actions immobilisées de la Banque de France (1).

22. Il en est de même pour la vente d'une servitude, d'une mitoyenneté ou de droits d'usage et d'habitation (2)

23. La vente alternative d'une maison ou d'un champ, d'un immeuble ou d'une chose mobilière, confère à l'acquéreur, dès l'instant où elle est formée, un véritable droit de propriété, peu importe que l'option appartienne à l'acquéreur ou au vendeur, de sorte qu'elle est soumise à la transcription (3).

24. Pour avoir toute leur efficacité à l'égard des tiers, du jour où elles ont été consenties, les ventes conditionnelles doivent être transcrites (4).

25. La promesse de vente acceptée, avec promesse d'acheter, vaut vente et se trouve, par conséquent, soumise à la transcription (5).

En ce qui concerne la promesse unilatérale de vendre pour un prix et dans un délai déterminé, comme elle ne confère aucun droit de propriété tant que celui à qui cette promesse a été faite n'a pas déclaré vouloir en profiter, la transcription serait inefficace à l'égard des tiers auxquels le promettant aurait vendu ou hypothéqué l'immeuble objet de la promesse (6).

(1) L. 23 mars 1855, art. 1.

(2) L. 23 mars 1855, art. 2 ; Grenoble, 25 juin 1892, S. 94, 2, 257 ; Flandin, 681 ; Verdier, 229.

(3) C. civ., 1189 et suiv.; Colmet de Santerre, V, 115 *bis*, VI ; Aubry et Rau, § 209 ; Flandin, 105 ; Mourlon. I, 37 ; Demolombe, XXVI, 16 à 22.

(4) C. civ., 1179 ; Troplong, 54, 245 ; Verdier, 76 ; Flandin, 87 ; Mourlon, 14, 34 ; Gauthier, 25 ; Demolombe, XXV, 277, 282 ; Aubry et Rau. § 209, note 34.

(5) C. civ., 1589 ; Bastia, 28 juin 1849, S. 50, 2, 257, D. 49, 2, 124 ; Mourlon, 38 ; Flandin, 66 ; Aubry et Rau, § 209 ; Verdier, 48 ; Laurent, XXIX, 57.

(6) Cass., 20 janvier 1862, S. 62, 1, 705 ; Flandin, 62 ; Troplong, 52 ; Aubry et Rau, § 209.

Digitized by Google

A plus forte raison en est-il ainsi de la promesse unilatérale de vendre à une personne, au cas où le promettant se déciderait à vendre (1).

26. Une vente peut être conclue par correspondance ; la transcription doit alors comprendre toutes les pièces originales nécessaires pour constater l'accord des parties (2). En général, il faudra transcrire : 1° la lettre du vendeur contenant l'offre ; 2° un acte extra-judiciaire établissant l'acceptation.

27. Au cas d'une vente contenant réserve de déclarer command, la vente et la déclaration de command sont assujetties à la transcription (3). Sans la transcription de la déclaration, le command ne serait pas à couvert contre les transcriptions ou inscriptions émanant du déclarant.

28. Les ventes dans lesquelles figure un porte-fort, soit pour le vendeur, soit pour l'acquéreur, doivent être transcrites. En outre, si le porte-fort a agi pour le vendeur, la ratification de celui-ci devra également être transcrite, car c'est seulement par la ratification qu'il transmet son droit de propriété (4),

29. Supposons une vente consentie par un mineur, sans formalités légales, par une femme dotale sans remploi, par un prodigue sans l'assistance de son conseil, une telle vente ayant été transcrite, la con-

(1) Caen, 9 mars 1866, S. 66, 2, 276.

(2) Paris, 6 mars 1865. S. 66, 2, 145, D. 67, 2, 25 ; Limoux, 13 août 1882, J. N. 22826 ; Aubry et Rau, § 209 ; comp. Verdier, 54 ; Demolombe, XXIV, 60 et suiv.

(3) Mourlon, 31 ; Flandin, 143 ; Aubry et Rau. § 209, note 7 ; Verdier, 71 ; Berger, 208.

(4) C. civ., 1998, 1120 ; Cass., 12 décembre 1810 ; Mourlon, 33 ; Gauthier, 36 ; Flandin, 128 ; Aubry et Rau, § 209, note 6 ; Demolombe, XXIV, 230 ; Laurent, XXIX, 59 ; Troplong, 129 ; Larombière, art. 1338, n° 60. — *Contrà*, Verdier, 62 ; Labbé, 47, 75.

Digitized by Google

firmation qui aura lieu plus tard sera-t-elle aussi soumise à cette formalité ? L'acte confirmatif étant une renonciation à une action en nullité, a un effet rétroactif au jour où l'obligation a été formée, et dès lors sa transcription est inutile (1).

Mais la rétroactivité de la confirmation ne pouvant porter atteinte aux droits acquis, dans l'intervalle de la vente à l'acte confirmatif, par un second acquéreur ou un créancier à hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale (2), une vérification à ce point de vue est indispensable pour la sécurité de l'acheteur.

30. L'acquisition faite par le mari, avec déclaration de remploi au nom de la femme non présente, contient une offre révocable tant que la femme ne l'a pas acceptée. Entre les époux, l'acceptation postérieure de la femme a un effet rétroactif au jour même de l'acquisition : mais, à l'égard des tiers, cette acceptation n'opère que du jour où elle est intervenue. Par suite, on doit transcrire l'acceptation aussi bien que l'acquisition (3).

Ajoutons que l'acte contenant l'acceptation de la femme donne ouverture au droit proportionnel de 1 fr. 50 %, excepté dans le cas où le mari s'est porté fort de sa femme (4).

(1) C. civ., 1338 ; Rennes, 19 février 1879 ; Flandin, 467 ; Gauthier, 108 ; Verdier, 66 ; Aubry et Rau, § 209, note 54.

(2) Cass., 16 janvier 1837, 8 août 1859, 13 décembre 1875 ; Montpellier, 6 janvier 1886, S. 66, 2, 280, D. 66, 2, 41 ; Demolombe, XXIX, 800 et suiv.; Berger, 35 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 266, note 31 ; Pont, 616,

(3) C. civ., 1435 ; Cass., 14 janvier 1868, S. 68, 1, 138 ; Seine, 8 janvier 1876 ; Sol., 17 juillet 1879 ; Marcadé, art, 1435, III ; Rodière et Pont, 674 ; Laurent, XXIX, 76 ; Demolombe, XXIV, 230 ; — *Contrà*, Neufchâtel, 16 février 1865 ; Labbé, 89, Mourlon, 59 ; de Folleville, 237 à 242 ; Flandin, 299 ; Aubry et Rau, § 209, note 10, § 507, note 77 ; Verdier, 144.

(4) Sol., 17 juillet 1879 ; Cass., 14 janvier 1868, S. 68, 1, 136.

Digitized by Google

31. Il faut faire transcrire la vente dont le prix est laissé à l'arbitrage d'un tiers (1).

32. Le transfert de rentes sur l'État, acquises en remploi d'immeubles, n'est soumis à aucune formalité de transcription. En effet, leur affectation spéciale rend bien ces rentes inaliénables, mais ne modifie aucunement leur caractère mobilier (2).

33. La vente par l'acquéreur à réméré et celle consentie par le vendeur de son droit, sont soumises à la transcription (3). Toutefois, la jurisprudence considère comme inutile la transcription de la cession du droit de réméré faite par le vendeur (4).

34. Quand une propriété et un usufruit coexistent sur un immeuble, il n'en résulte aucune indivision, de sorte que la vente consentie par l'usufruitier au nu-propriétaire, ou par celui-ci à l'usufruitier, est soumise à la transcription (5).

35. Il est incontestable que la cession par l'emphytéote de son droit au bail doit être transcrite (6).

36. La vente d'une maison pour être démolie (sans le sol), est purement mobilière et dispensée de publicité (7).

37. Les mines, concédées même au propriétaire de la surface, forment une propriété indépendante,

(1) Flandin, 90 ; Aubry et Rau, § 209, note 35 ; Verdier, 73, 74 ; Mourlon, 36.

(2) Comp. Berger. 23 ; Verdier, 8 *bis*, 9 ; Buchère, 143.

(3) Flandin, 384 ; Mourlon, 17 ; Troplong, 59 ; Verdier, 80 ; Laurent, XXIX, 86.

(4) Cass., 21 décembre 1825, 29 juin 1870, 23 août 1871 ; Paris, 12 août 1871, S. 71, 2, 193 ; Aubry et Rau, § 209, note 68.

(5) Cass., 27 juillet 1869, 4 août 1869, S. 69, 1, 468 ; Angers, 4 décembre 1862 ; Verdier, 103.

(6) Cass., 26 avril 1853, 24 août 1857, S. 57, 1, 864 ; Flandin, 358 ; Verdier, 21.

(7) Cass., 23 avril 1822, 9 août 1825, 25 janvier 1886, S. 86, 1, 269 ; Demolombe, IX, 189 ; Laurent, XXIX, 54.

Digitized by Google

de sorte qu'il faut transcrire la vente qui en est faite (1).

38. Constitue une vente de meubles, celle du droit d'exploiter une minière ou une carrière; la publicité d'un acte de cette nature n'est pas indispensable; mais comme cette vente forme une servitude réelle, il paraît prudent de la faire transcrire (2).

39. L'échange étant gouverné par les mêmes règles que la vente, les principes applicables à la vente régissent aussi l'échange (3).

40. Quoique l'échange contienne une double mutation de propriété, une transcription unique est suffisante. Toutefois, si les immeubles échangés sont situés dans des arrondissements différents, il faut transcrire aux bureaux hypothécaires de chaque arrondissement (4).

41. Tout acte contenant dation d'immeubles en paiement, doit être transcrit. Sous cette dénomination, on comprend les cessions faites : 1° Par un débiteur à son créancier (5); 2° Par un époux à son conjoint, pendant le mariage (6); 3° Par un ascendant donateur, pour une dot promise en argent (7); 4° Par le mari à sa femme, après la dis-

(1) L. 21 avril 1810, art. 8, 19, 21; Cass., 18 juin 1862; Paris, 22 mars 1879; S. 80, 2, 297; Flandin, 42, 53; Aubry et Rau, § 164.

(2) L. 23 mars 1855, art. 2, 1°; Flandin, 524, 529; Verdier, 260, 323; comp. Cass., 4 août 1886, S. 88, 1, 226.

(3) C. civ., 1707.

(4) Flandin, 183; Mourlon, 45; Aubry et Rau, § 209, note 19; Verdier, 270; Rivière et Huguet, 112; Laurent, XXIX, 66; Martou, I, 21.

(5) Flandin, 175; Troplong, 64; Verdier, 41; Laurent, XXIX, 63.

(6) C. civ., 1595; Flandin, I, 176; Mourlon, 46; Troplong, 61; Gauthier, 70; Rivière et Huguet, 27.

(7) C. civ., 1406; Flandin, I, 179; Aubry et Rau, § 209, note 17; Verdier, 41.

Digitized by Google

solution de la communauté, de biens propres (1), ou même de conquêts si la femme est renonçante (2).

ARTICLE DEUXIÈME

DONATIONS

42. Toute donation entre vifs de biens présents, susceptibles d'hypothèques (3), est soumise à la transcription (4), encore qu'elle ait été faite sous condition suspensive ou résolutoire (5).

Il n'y a pas non plus à distinguer entre les donations par contrat de mariage et celles qui ont lieu hors contrat de mariage, même entre époux (6).

43. Les donations entre vifs de servitudes, de droits d'usage et d'habitation, doivent aussi être transcrites (7).

44. Quant aux donations par contrat de mariage portant cumulativement sur des biens présents et à venir, la transcription est nécessaire pour le cas où le donataire voudrait s'en tenir aux biens présents (8).

45. Pour la simple institution contractuelle (9) et

(1) Cass., 15 janvier 1867, S. 67, 1, 181; Gauthier, 71; Rivière et Huguet, 29; Aubry et Rau, § 209, note 18.

(2) C. civ., 1492; Cass., 8 février 1858, S. 58, 1, 268; Troplong, 62; Mourlon, 47; Laurent, XXIX, 64; Verdier, 43.

(3) C. civ., 2118, 517 et suiv.

(4) C. civ., 939.

(5) Cass., 10 avril 1815; Demolombe, XX, 253; Aubry et Rau, § 704, note 8.

(6) Douai, 16 février 1846; Nîmes, 31 décembre 1850; Rouen, 24 novembre 1852, S. 53, 2, 263; Demolombe, XXIII, 447; Aubry et Rau, § 743; Verdier, 153.

(7) L. 23 mars 1855, art. 2, 1°; Demolombe, XX, 338; Lesenne, 162; Aubry et Rau, § 704, note 44; Troplong, 110, 113; comp. Douai, 11 décembre 1891.

(8) C. civ., 1084; Limoges, 26 novembre 1872, S. 74, 2, 10; Aubry et Rau, § 704; Grenier, I, 437; Verdier, 152; Lesenne, 159.

(9) C. civ., 1082; Cass., 4 février 1867, S. 67, 1. 121; Aubry et Rau, § 439; Demolombe, XXIII, 277; Verdier, 151; Rivière et Huguet, 427.

Digitized by Google

la donation entre époux par contrat de mariage, ou pendant le mariage, de tout ou partie des biens qui composeront la succession du donateur (1), la transcription est inutile (2)

46. Les donations ou testaments portant substitution d'immeubles, sont obligatoirement rendus publics par la transcription (3).

47. Les partages d'ascendants entre-vifs sont soumis à la formalité de la transcription (4).

48. Les lettres-patentes autorisant la création d'un majorat, doivent être transcrites pour être opposables aux tiers (5).

ARTICLE TROISIÈME

CONTRATS DE MARIAGE

49. Il est manifeste que les contrats de mariage contenant des donations d'immeubles doivent être transcrits par extrait contenant seulement la donation.

50. L'adoption du régime matrimonial ne rend pas le contrat de mariage sujet à transcription, malgré le droit de jouissance qui appartient à la communauté sur les biens propres de chacun des époux, ou au mari sur les biens de sa femme, d'après le régime exclusif de communauté et le régime dotal (6).

(1) C. civ., 1093; Cass., 4 février 1867, précité.

(2) Cass., 23 avril 1849; Pau, 2 janvier 1827; Lesenne, 6; Rivière et Huguet, 430.

(3) C. civ., 1048, 1069; Aubry et Rau, § 696, D.

(4) C. civ., 1076; Demolombe, XXIII, 12; Aubry et Rau, § 729; Requier, 45; Bonnet, I, 330.

(5) Décr. 1er mars 1808, art. 23; Orléans, 31 mars 1892, S. 94, 2, 38.

(6) C. civ., 1401, 1498, 1530, 1549.

Digitized by Google

Ce droit de jouissance offre bien une certaine similitude avec l'usufruit, mais ne pouvant être ni cédé, ni hypothéqué, il ne constitue pas un démembrement du droit de propriété (1).

51. La transcription du contrat de mariage serait nécessaire, s'il contenait stipulation d'une communauté universelle, en supposant que l'un des époux possédât des immeubles (2).

52. Il en serait de même dans le cas d'ameublissement d'un immeuble déterminé ou de tous les immeubles de l'un des époux (3).

Quant à l'ameublissement limité à une certaine somme à prendre sur un immeuble, il ne confère aucun droit de propriété à la communauté ; par suite, la transcription est inutile (4).

ARTICLE QUATRIÈME

SOCIÉTÉS

53. La transcription est nécessaire des actes de sociétés, civiles ou commerciales, contenant des apports de biens immobiliers faits par les associés ou par l'un d'eux (5).

(1) Duranton, IV, 485; Demolombe, X, 236; Flandin, 273; Troplong, *Transcrip.*, 88; *Contr. de Mar.*, 3461; Mourlon, 50; de Folleville, 167, note; — *Contrà*, Laurent, XXIX, 74; Verdier, 126, 127; Rivière et Huguet, 146.

(2) C. civ,, 1526; Mourlon, 52; Flandin, 291; Aubry et Rau, § 209, note 27; Verdier, 140; Laurent, XXIX, 75.

(3) C. civ., 1506, 1507; Mourlon, 49; Flandin, 277; Verdier, 133; J. G., *Transcr.*, 171; — *Contrà*, Rivière et Huguet, 37.

(4) C. civ., 1508; Aubry et Rau, § 209, note 25; Laurent, XXIX, 75; — *Contrà*, Verdier, 138.

(5) Cass., 25 avril 1893, J. E. 24203, *Rev. not.*, 9141; Troplong, 63; Gauthier, 61; Mourlon, 52; Flandin, 266; Aubry et Rau, § 209, note 20; Verdier, 40; Laurent, XXIX, 67; Vavasseur, 97; Pont, *Soc.*, 258; comp. Cass., 16 janvier 1884.

Digitized by Google

54. On doit transcrire les cessions de parts dans les sociétés civiles dont l'actif comprend des immeubles, quand ces cessions sont faites à un étranger ou lorsque, consenties à un associé, elles ne font pas cesser l'indivision (1).

55. Cependant, si la société civile, ayant un nom et un domicile, formait un être de raison, les parts dans l'actif seraient réputées meubles, quand même la société posséderait des immeubles, de sorte que la cession de ces parts ne serait pas soumise à la transcription (2).

A plus forte raison, les intérêts ou actions dans des sociétés commerciales ne constituent-elles que des valeurs mobilières dont la cession est dispensée de transcription (3).

56. Les règles qui précèdent ne sont pas absolues, ainsi : 1° quand un étranger acquiert toutes les actions d'une société dont l'actif comprend des immeubles, l'acte devra être transcrit ; 2° l'associé devenant acquéreur de toutes les actions sera obligé de faire transcrire, si en fait il reste propriétaire d'immeubles apportés par un autre associé (4).

ARTICLE CINQUIÈME

PARTAGES ET LICITATIONS

57. Les partages et licitations, faisant complètement cesser l'indivision entre copropriétaires ou

(1) Cass., 9 mai 1864, S. 64. 1. 239 ; Aubry et Rau, § 209 ; Laurent XXIX, 68.

(2) L. 21 avril 1810, art. 8 ; Cass., 29 décembre 1868, 15 mars 1869, 14 février 1870, 14 novembre 1877, S. 78, 1, 44 ; Demolombe, IX, 415 ; Boistel, 156.

(3) C. civ., 529 ; Laurent, XXIX, 68 ; Flandin, 272.

(4) Cass., 3 décembre 1878, 7 février 1881, S. 81, 1, 276.

Digitized by Google

cohéritiers, constituent des actes déclaratifs dispensés de transcription (1), peu importe qu'ils soient amiables ou judiciaires.

Il en est ainsi lorsque la licitation est faite conjointement au profit de l'époux copropriétaire et de son conjoint (2), ou au nom du mari seul, de l'immeuble appartenant par indivis à sa femme, car elle reste propriétaire en attendant son option (3).

58. Mais si ces actes établissaient des servitudes au profit de l'un des communistes, il serait nécessaire de transcrire la partie de l'acte relative à la servitude (4), pour la rendre opposable à un tiers détenteur, quand même son titre n'en ferait pas mention.

59. Les cessions de droits successifs, lorsqu'elles n'entraînent pas cessation de l'indivision, doivent être transcrites, en ce qui concerne les immeubles dépendant de l'hérédité (5).

60. L'adjudication prononcée au profit de plusieurs des copropriétaires ne mettant pas fin à l'indivision, est soumise à la publicité hypothécaire (6).

61. Quand l'adjudication est tranchée au profit de l'héritier bénéficiaire (7) ou de l'héritier unique

(1) C. civ., 883, 1686; L. 23 mars 1855, art. 1, 4°.

(2) C. civ., 1408, 1°; Nancy, 18 mai 1838; Amiens, 22 juin 1848, S. 48, 2, 675, D. 48, 2, 31.

(3) C. civ., 1408, 2°; Cass., 17 février 1886, S. 86, 1, 161.

(4) Pau, 26 janvier 1875, S. 75, 2, 216; Mourlon, 114; Verdier, 95, 239; Ducruet, 11.

(5) Gauthier, 51; Rivière et Huguet, 53, 92; Troplong, 58; Flandin, 199, 205; Aubry et Rau, § 209, note 11; Verdier, 93. — En pareil cas, la cession doit contenir la désignation des immeubles.

(6) Cass., 10 novembre 1862, 8 mars 1875, 23 avril 1884, S. 84, 1, 209; Flandin, 561; Verdier, 92.

(7) Cass., 28 juillet 1862, 12 novembre 1872, 12 janvier 1876, S. 76, 1, 81; Seine, 22 juin 1883; Aubry et Rau, § 209, note 42 : Mourlon, 83; — *Contrà*, Verdier, 220; de Folleville, 17 *bis*.

Digitized by Google

grevé de substitution (1), ou d'un étranger entré dans l'indivision en vertu de cessions faites par des copropriétaires (2), elle doit être transcrite.

62. Les prélèvements exercés par l'un ou l'autre des époux sur les immeubles communs, en cas d'acceptation de la communauté, ayant pour effet d'entraîner cessation de la copropriété, sont assimilés aux partages, et comme tels se trouvent dispensés de transcription (3).

ARTICLE SIXIÈME

JUGEMENTS D'ADJUDICATION

63. Les jugements d'adjudication qui opèrent transmission de propriété immobilière sont soumis à transcription (4), ce qui comprend :

1° Les adjudications sur licitation, autres que celles au profit d'un cohéritier ou d'un copartageant (nos 57, 61).

2° Les adjudications de biens dépendant d'une succession bénéficiaire (5) ou vacante (6); celles de biens de mineurs (7), de femme dotale (8), ou d'un failli (9).

(1) Cass., 7 avril 1886, D. 87, 1, 220, S. 86, 1, 384, J. E. 22654.

(2) Cass., 21 juillet 1858, 15 mars 1870, 29 mai 1876, 17 janvier 1881, S. 81, 1, 229 ; Berger, 68 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 209, note 48 ; Demolombe, XVII, 289 ; Flandin, 208.

(3) C. civ., 1474 ; Cass., 20 juillet 1869, 6 juillet 1870, S. 70, 1, 348 ; Mourlon, 47 ; Flandin, 292 ; Verdier, 43 ; Lesenne, 15.

(4) L. 23 mars 1855, art. 1, 4°.

(5) C. pr., 987.

(6) C. pr., 1001.

(7) C. civ., 457 ; C. pr., 953.

(8) C. civ., 1558 ; C. pr., 997.

(9) C. comm., 572.

Digitized by Google

3° Les adjudications sur expropriation forcée, celles sur conversion de saisie (1), et celles sur folle enchère (2).

Toutes les fois qu'il y a surenchère, c'est le jugement rendu sur la surenchère qui seul est sujet à la transcription (3) ;

4° Les adjudications sur délaissement par hypothèque ou sur surenchère des créanciers (4) lorsque l'acquéreur primitif ne demeure pas adjudicataire définitif (5).

Si le tiers détenteur reste dernier enchérisseur, comme il n'a pas cessé d'être propriétaire, l'adjudication prononcée en sa faveur confirme et purifie son titre, sans opérer un changement dans l'état de la propriété. Or, son titre ayant été transcrit, le jugement confirmatif en est dispensé (6).

ARTICLE SEPTIÈME

BAUX

64. La loi soumet à la transcription les baux d'une durée de plus de dix-huit ans (7). Ceux de dix-huit ans ou d'une durée moindre, ne sont pas astreints à la formalité ; c'est ainsi qu'un bail de dix-huit années, consenti plusieurs années avant l'expiration du bail

(1) C. pr., 717, 743.

(2) Flandin, 582 ; Gauthier, 111 ; Troplong, 221 ; Bressolles, 33 et 66 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 209, note 39.

(3) C. pr., 708, 965, 973 ; C. comm., 573 ; Aubry et Rau, § 209 ; Mourlon, 540.

(4) C. civ., 2174, 2187.

(5) Bressolles, 33 ; Troplong, 101 ; Gauthier, 113 ; Rivière et Huguet, 117 ; Aubry et Rau, § 209, note 41 ; Pont, 1388 ; Verdier, 207, 211.

(6) C. civ., 2189 ; comp. Cass., 9 février 1881 ; Besançon, 14 décembre 1877 ; Martinique, 8 décembre 1898, S. 79, 2, 204.

(7) L. 23 mars 1855, art. 2, 4°.

Digitized by Google

en cours, serait affranchi de la transcription, sauf le cas de fraude (1).

Cette règle s'applique aux baux à ferme ou à loyer comme à tous autres : emphytéotiques, à domaine congéable, à convenant, à complant, à colonage, etc., quand leur durée est indéfinie ou supérieure à dix-huit ans (2).

65. Si le preneur cède son bail de plus de dix-huit ans à une tierce personne, la transcription de l'acte de cession n'est pas nécessaire à l'égard du bailleur, ni de ses acquéreurs ou créanciers : mais il est utile de transcrire pour parer le danger d'une seconde cession (3).

66. Sont aussi soumis à la transcription, les actes ou jugements constatant, en matière de baux, même au-dessous de dix-huit ans, le paiement, la remise ou la cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus (4).

Comment doit-on entendre les loyers ou fermages non échus, qui sont des fruits civils s'acquérant jour par jour (5) ?

Il faut, croyons-nous, ne pas tenir compte de l'exigibilité, c'est à dire des termes périodiques fixés avec le preneur pour l'acquittement des loyers ou fermages. Les stipulations relatives aux paiements sont sans influence ; ce qu'on doit considérer, c'est la jouissance réelle du preneur et corrélativement les fruits civils courus ou acquis au moment de l'acte,

(1) C. civ., 595, 1430, 1718 ; Mourlon, 144 ; Verdier, 252 ; Laurent, XXIX, 117.

(2) L. 23 mars 1855, art. 2, 4° ; Verdier, 274 ; Mourlon, 141 ; Flandin, 509 et suiv.

(3) Verdier, 255 ; Berger, 170 ; de France, 228.

(4) L. 23 mars 1855, art. 2, 5° ; Seine, 23 mai 1883, *Rec. not.* 6683.

(5) C. civ. 586.

Digitized by Google

quelle que soit la convention faite pour leur versement (1).

ARTICLE HUITIÈME

RENONCIATIONS

67. Sont soumis à la publicité les actes portant renonciation à des droits réels immobiliers, ainsi que les jugements constatant l'existence d'une pareille renonciation faite verbalement (2).

68. Pour qu'une renonciation soit assujettie à la transcription, il faut qu'elle ait un caractère translatif. Celles purement déclaratives ou confirmatives du droit d'autrui et celles constituant de simples refus d'acquérir sont exceptées de la publicité.

Ainsi ne sont pas soumises à la transcription les renonciations pures et simples à succession, à communauté, ou à legs, intervenant avant toute acceptation (3).

69. Au contraire, doivent être transcrites les renonciations portant sur des droits acquis par une acceptation antérieure, peu importe qu'elles soient gratuites ou onéreuses (4).

Il en est de même pour les renonciations à une succession ou à un legs immobiliers, même avant acceptation, lorsqu'elles ont lieu à titre onéreux ou à titre gratuit au profit de quelques-uns des cohéritiers ou colégataires (5).

(1) Comp. Paris, 22 juin 1865, S. 65, 2, 329 : Demolombe, X, 378.

(2) L. 23 mars 1855, art. 1 et 2, 2° et 3°.

(3) C. civ., 705, 1043, 1457 ; Gauthier, 103 ; Flandin, 435 et suiv. ; Bressolles, 17 ; Mourlon, 120 et suiv. ; Fons, 15 ; Demolombe, XIV, 439 ; Troplong, 93.

(4) Laurent, XXIX, 92, 97 ; Verdier, 166 ; Aubry et Rau, § 209, Flandin, 448.

(5) C. civ., 780 ; Bressolles, 17 ; Aubry et Rau, § 209, note 28 ; Verdier, 169, 170 ; Gauthier, 106 : Flandin, 445.

Digitized by Google

70. Les renonciations à une mitoyenneté, à un fonds grevé de servitude doivent aussi être transcrites (1).

71. On considère comme sujette à transcription la renonciation à une prescription immobilière, reconnue par un jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée (2).

72. La transcription est également exigée pour les renonciations aux servitudes, antichrèses, usages, habitations (3).

73. Enfin, on doit transcrire la renonciation à l'immobilisation d'actions de la Banque de France (4).

ARTICLE NEUVIÈME

ANTICHRÈSES

74. Les actes contenant constitution d'antichrèse, et les jugements déclarant l'existence de ce droit en vertu d'une convention verbale, sont soumis à la formalité de la transcription (5).

75. Le créancier antichrésiste a la faculté de céder sa créance avec toutes les garanties qui y sont attachées, ce qui comprend la jouissance de l'immeuble reçu en antichrèse (6). Une telle cession n'a pas besoin d'être transcrite, mais il est utile de la men-

(1) C. civ., 656, 699; Paris, 25 juin 1884; Mourlon, 126; Demolombe, XII, 885; Verdier. 167 *bis*; Flandin, 454; Troplong, 94.

(2) Aubry et Rau, § 209, note 30; Verdier, 178; Flandin, 459 et suiv.; Rivière et Huguet, 84.

(3) L. 23 mars 1855, art. 2, 2°; comp. Verdier, 167; Flandin, 455.

(4) L. 17 mai 1834, art. 5; Buchère, 226; Flandin, 38.

(5) L. 23 mars 1855, art. 2, 1°.

(6) C. civ., 1717; Troplong, 533; Pont, 1235; Verdier, 242; Aubry et Rau, § 438.

Digitized by Google

tionner en marge de la transcription de l'antichrèse (1).

76. Quant à la renonciation du créancier antichrésiste elle est soumise à la transcription (2).

ARTICLE DIXIÈME

RÉSOLUTIONS

77. Les actes de résolution volontaire de contrats translatifs de propriété immobilière, doivent être transcrits, parce qu'ils constituent une véritable rétrocession (3).

Cependant l'acte de résolution amiable, consenti pour inexécution des conditions, ne serait pas soumis à la transcription, s'il intervenait après l'introduction d'une action judiciaire (4) ; mais il est prudent de faire mentionner un tel acte en marge de la transcription de l'acte anéanti.

78. Quand le vendeur exerce la faculté de réméré par lui réservée, l'acte de retrait est dispensé de transcription (5).

79. Il en est ainsi des actes constatant l'exercice d'une faculté légale de retrait : indivision (6), successoral (7), litigieux (8).

(1) Cette mention n'est pas prévue par la loi ; comp. de France, 221.

(2) L. 23 mars 1855, art. 2, 2°.

(3) L. 23 mars 1855, art. 1 et 2 ; Troplong, 244 ; Flandin, 221 ; Mourlon, 44 ; Aubry et Rau, § 209, note 32 ; Verdier, 82 ; Laurent, XXIX, 106.

(4) Riom, 11 décembre 1865, S. 66, 2, 362 ; Gauthier, 48 ; Aubry et Rau, § 209. note 59 ; Laurent, XXIX, 109 ; Verdier, 84.

(5) Troplong, 245 ; Gauthier, 28 ; Mourlon, 67 ; Lesenne, 8.

(6) C. civ., 1408 ; Flandin, 244 ; Mourlon, 92 et suiv. ; Verdier, 118 : Rodière et Pont, 641 ; de Folleville, 208 et suiv.

(7) C. civ., 841 ; Gauthier, 78 ; Flandin, 237 ; Rivière et Huguet, 49 : Aubry et Rau, § 209, note 64.

(8) C. civ., 1699 ; Flandin, 862 ; Rivière et Huguet. 50 ; Gauthier, 79 ; Laurent, XXIX, 109 ; Demolombe, XVI, 140.

Digitized by Google

80. Les actes de retraits ne sont même pas soumis à la mention prescrite par les jugements de résolution ; néanmoins, au point de vue pratique, il sera toujours bon de faire opérer la mention (1). A plus forte raison, cette formalité devra être remplie par le cessionnaire du vendeur à réméré (2).

81. Si un jugement prononce la résolution, la nullité ou la rescision d'actes translatifs de propriété immobilière, il n'est pas assujetti à la transcription ; mais, l'avoué qui a obtenu un pareil jugement est obligé, à peine de 100 fr. d'amende, de le faire mentionner dans le mois, à compter du jour où il a acquis l'autorité de la chose jugée, en marge de la transcription de l'acte résolu, annulé ou rescindé (3).

Pour l'exécution de la formalité, l'avoué remet au conservateur un bordereau, sur timbre, signé, contenant : 1° Les noms, prénoms, qualités et demeures des parties entre lesquels le jugement a été rendu ; 2° La désignation précise de l'immeuble litigieux ; 3° La date et l'énoncé du dispositif du jugement (4).

82. La même règle est applicable aux jugements qui prononcent la révocation d'actes translatifs, passés par un débiteur en fraude des droits de ses créanciers (5).

83. Si l'acte résolu, annulé ou rescindé a acquis

(1) Troplong, 247 et suiv. : Verdier, 452 ; Rivière et Huguet, 49.

(2) Troplong, 59 ; Lesenne, 10 : Gauthier, 48 ; Flandin, 384 ; Mourlon, 16, 568 *bis* ; Verdier, 30 ; Laurent, XXIX, 86.

(3) L. 23 mars 1855, art. 4 ; Bordeaux, 1er février 1869, S. 69, 2, 211 ; Tr. Nancy, 26 mai 1884.

(4) Même loi ; C. civ., 2200 ; Inst., 2051.

(5) Flandin, 630 ; Mourlon, 535 ; Troplong, 220 ; Aubry et Rau, § 209, note 72 ; Verdier, 434.

Digitized by Google

date certaine avant le 1er janvier 1856, le jugement devra être transcrit en entier (1).

84. D'ailleurs, le défaut d'accomplissement de la mention ou de la transcription ne restreindrait aucunement les effets du jugement à l'égard des tiers (2).

85. Enfin, s'il s'agissait d'un acte fait depuis le 1er janvier 1856, et non transcrit, l'avoué serait dispensé d'opérer la mention ou la transcription du jugement obtenu (3).

ARTICLE ONZIÈME

TRANSACTION

86. Une transaction sur droits immobiliers étant déclarative et non translative de propriété, peut être opposée aux tiers sans être assujettie à la formalité de la transcription (4). Il n'en serait autrement qu'autant qu'un objet non litigieux serait attribué à l'une des parties pour obtenir son consentement à la transaction (5), ou si l'acte qualifié transaction n'était en réalité qu'une cession déguisée sous les apparences d'un contrat de transaction (6).

(1) L. 23 mars 1855, art. 11.

(2) Flandin, 609 ; Mourlon, 555 ; Bressolles, 63 ; Comp. Montpellier, 16 janvier 1882, S. 82, 2, 113.

(3) Troplong, 223 ; Flandin, 639 ; Aubry et Rau, § 209, note 74 ; Verdier, 437.

(4) C. civ., 2044 ; Bordeaux, 17 mars 1892, J. C. 4377 ; Orléans, 23 novembre 1893, S, 94, 2, 9 ; Rivière et Huguet, 20 ; Troplong, 71 ; Verdier, 119 ; Baudry-Lacantinerie, 111, 997 ; — *Contrà*, Mourlon, 547 ; Lesenne, 38.

(5) Orléans, 23 novembre 1893 ; Flandin, 332 ; Verdier, 120 ; Aubry et Rau, § 209, note 51.

(6) Flandin, 333 ; Verdier, 120 ; Aubry et Rau, § 209, note 52.

Digitized by Google

TROISIÈME SECTION

EFFETS DE LA TRANSCRIPTION

ARTICLE PREMIER

EFFETS GÉNÉRAUX

87. Tout d'abord, il faut faire une remarque importante : entre les parties contractantes, les conventions sont parfaites par le seul effet du consentement, sans tradition ni formalité de publicité (1). La transcription n'est requise que dans l'intérêt des tiers ; à leur égard, le droit, objet du contrat, ne se transmet que par la transcription.

88. Ainsi, la loi dit : d'une part, que les actes et jugements soumis à la transcription ne sont point opposables aux tiers qui, ayant des droits sur les immeubles formant l'objet de ces actes et jugements, les ont utilement conservés par une inscription ou par une transcription effectuée avant que ces mêmes actes et jugements aient été transcrits (2) ; et, d'autre part, que le défaut de transcription d'une donation peut être opposé par toutes personnes ayant intérêt (3).

89. Néanmoins, l'acquéreur d'un immeuble est fondé, avant la transcription de son titre, à faire valoir son droit de propriété contre toute personne qui possède cet immeuble ou exerce une servitude

(1) C. civ., 711, 1138, 1583.
(2) L. 23 mars 1855, art. 3.
(3) C. civ., 941.

Digitized by Google

dont elle le prétend grevé, soit sans titre, soit en vertu d'un titre transcrit, mais n'émanant pas du véritable propriétaire (1).

90. De leur côté, les tiers qui ont des droits à exercer sur un immeuble, peuvent agir contre l'acquéreur avant la transcription de son titre (2).

91. Celui qui, par juste titre et de bonne foi, a acquis un immeuble d'une personne qui n'en avait pas la propriété, peut invoquer, contre le véritable propriétaire, la prescription de dix à vingt ans, pourvu qu'il ait fait transcrire son titre (3). A défaut de transcription, la prescription trentenaire serait seule invoquable.

92. Entre les ayants cause d'un auteur commun, la prescription de dix à vingt ans ne saurait être invoquée par celui des acquéreurs qui n'a pas transcrit contre celui qui a rempli cette formalité (4).

93. D'ailleurs, la transcription procure plusieurs avantages spéciaux qu'il suffit de rappeler :

1° Consolidation de la propriété à l'égard des tiers (5).

(1) Demolombe, XXIV, 460; Duverger, 20; Aubry et Rau, § 209, note 104; Verdier, 364; Flandin, 913.

(2) Poitiers, 18 janvier 1810; Grenier, II, 346; Demolombe, XXIV, 461; Aubry et Rau, § 209, note 105.

(3) Alger, 15 novembre 1890, S. 91, 2, 53; Colmet de Santerre, V, 56 *bis*; Demolombe, XXIV, 462; Flandin, 905; Berger, 152; Verdier, 372; Laurent, XXXII, 395; Jur. gen., *Transcr.*, 508; comp. Lyon, 17 février 1834, S. 35, 2, 18; — *Contrà*, Montpellier, 8 novembre 1881, S. 84. 2, 169; Bastia, 5 février 1890, S. 90, 2, 136; Caen, 17 mars 1891, S. 91, 2, 118; Pau, 17 juin 1895; J. n. 26066; Aubry et Rau, § 209, note 106; Leroux de Bretagne, 907; Rivière et Huguet, 238.

(4) Bordeaux, 26 février 1851; Flandin, 909; Bressolles, 54; Rivière et François, 54; Aubry et Rau, § 209, note 107; Demolombe, XXIV, 463.

(5) L. 23 mars 1855, art. 3; C. civ., 939.

Digitized by Google

2° Conservation du privilège du vendeur (1);

3° Formalité préalable à la purge des hypothèques (2);

4° Départ de la prescription des hypothèques au profit du tiers détenteur (3);

5° Arrêt du cours des privilèges et hypothèques soumis à inscription contre le précédent propriétaire (4).

ARTICLE DEUXIÈME

QUI PEUT INVOQUER LE DÉFAUT DE TRANSCRIPTION

94. Sont admises à se prévaloir du défaut de transcription les personnes qui ont acquis, conventionnellement ou légalement (5), sur un immeuble des droits utilement conservés, soit du chef du dernier propriétaire ou de ses représentants, soit du chef des précédents propriétaires.

95. Peuvent opposer le défaut de transcription :

1° Un second acquéreur à titre onéreux ou gratuit (6), pourvu qu'il soit de bonne foi (7);

2° Un preneur à bail de plus de 18 ans (8);

3° Un créancier avec antichrèse, et les personnes

(1) C. civ., 2108.

(2) C. civ., 2181.

(3) C. civ., 2180.

(4) L. 23 mars 1855, art. 6; C. pr., 717; comp. Nîmes, 11 juillet 1884, S. 84, 2, 156.

(5) L. 23 mars 1855, art. 3; Lesenne, 69; Mourlon, 437; Flandin, 867; Aubry et Rau, § 209, note 79; — *Contrà*, Troplong, 154, 156.

(6) Aubry et Rau, § 209, C., § 704, 4°; Verdier, 345; Demolombe, XX, 298; Troplong, 155.

(7) Cass., 27 nov. 1893, S. 94, 1, 385, *Rev. not.* 9064.

(8) Verdier, 416 et suiv.; Flandin, 1262; Rivière et Huguet, 216 et suiv.; — *Contrà*, Troplong, 247.

Digitized by Google

en faveur desquelles des servitudes ont été constituées (1);

4° Les créanciers à hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale. Peu importe d'ailleurs que l'hypothèque conventionnelle ou judiciaire soit postérieure ou antérieure à l'acte d'aliénation, si elle a été inscrite avant la transcription de cet acte (2).

5° Les créanciers du failli, relativement aux aliénations qu'il a faites avant l'époque de la cessation de ses paiements, lorsqu'elles n'ont été transcrites que postérieurement à l'inscription par eux prise de l'hypothèque légale de la masse (3).

Ces personnes ne seraient pas privées du droit d'invoquer le défaut de transcription, par cela seul qu'elles auraient connu l'acte non transcrit (4); mais il en serait autrement dans le cas de fraude concertée dans le but d'annihiler ou de restreindre les effets de l'acte non soumis à la transcription (5).

96. Le défaut de transcription est opposable à toute personne, même aux mineurs, interdits et femmes mariées, malgré l'insolvabilité de leurs représentants (6).

97. D'un autre côté, pour s'appuyer sur le défaut

(1) Verdier, 242, 380; Aubry et Rau, § 209, C.; Flandin, 1263.

(2) Cass., 25 juillet 1877, 16 février 1887, D. 87, 1, 259, S. 88, 1, 257; Nancy, 27 décembre 1879; Le Havre, 12 janvier 1884; Poitiers, 18 décembre 1888; Aubry et Rau, § 209. note 80; Bravard et Demangeat, V, p. 295; — *Contrà*, Nancy, 14 juin 1876; Mourlon, 490.

(3) Cass., 13 juillet 1891, S. 92, 1, 257.

(4) Cass., 22 octobre 1889, S. 91, 1, 446; Troplong, 190: Flandin, 871 et suiv.; Mourlon, 451; Aubry et Rau, § 209, note 81; Lemarcis, 22; Lesenne, 81.

(5) Cass., 8 décembre 1858, 14 mars 1859, 27 novembre 1893, S. 94, 1, 385 avec note de M. Lyon-Caen; Lesenne, 81; Lemarcis, 22; Rivière et Huguet, 187; Bressolles, 43; Flandin, 880; Troplong, 190; Garsonnet, *Revue prat.*, 1871, p. 346,

(6) Flandin, 816; Troplong 196; Rivière et Huguet, 156; Verdier, 303.

Digitized by Google

de transcription, il ne suffit pas d'avoir des droits sur l'immeuble, il faut, de plus, que ces droits aient été conservés par une transcription ou une inscription (1).

Toutefois, il est nécessaire de signaler quelques dérogations : 1° Dans le cas où il s'agit de créanciers à hypothèque légale et pendant qu'ils sont dispensés d'inscrire ; 2° Quand la personne, excipant du défaut de transcription, agit du chef de son auteur dont le titre a été suivi des formalités légales ; 3° Le tiers, de bonne foi, auquel le donateur a conféré hypothèque, peut l'opposer aux créances du donataire qui n'a pas transcrit son titre (2).

98. En cas de contestation entre un sous-acquéreur (A) n'ayant pas transcrit son titre, mais opposant le titre transcrit de son vendeur (B), à une personne (C) tenant ses droits d'un précédent vendeur (D), sans les avoir inscrits ou transcrits antérieurement au titre opposé, la priorité appartiendra au sous-acquéreur (A) (3).

99. Mais la solution sera différente en retournant l'hypothèse : le sous-acquéreur (A) a fait transcrire son titre, celui de son vendeur direct (B) ne l'a pas été ; dans cette situation, le sous-acquéreur (A) ne pourra avoir la priorité sur un deuxième acquéreur (C), ayant transcrit, ou un créancier hypothécaire, du vendeur originaire (D), car celui-ci n'est dessaisi de la propriété, à l'égard des tiers, que par la transcription de l'acte d'aliénation qu'il a consenti, et le

(1) L. 23 mars 1855, art. 3 ; Demolombe, XXIV, 464.
(2) Cass., 22 octobre 1889, S, 91, 1. 446, *Revue not.*, 8201.
(3) Aubry et Rau, § 209. note 98.

Digitized by Google

deuxième acquéreur (C) est un tiers aux yeux du législateur (1).

Ajoutons que cette solution, incontestable pour nous, est pourtant vivement combattue par des autorités considérables, qui enseignent que la transcription du titre du sous-acquéreur est suffisante pour qu'il ait la priorité (2), surtout lorsque ce titre mentionne les noms et les actes d'acquisition des précédents propriétaires (3).

ARTICLE TROISIÈME

QUI NE PEUT INVOQUER LE DÉFAUT DE TRANSCRIPTION

100. Ne peuvent se prévaloir du défaut de transcriptions :

1° Les administrateurs du patrimoine d'autrui (maris, tuteurs), chargés, en cette qualité, de faire opérer la transcription des actes passés au profit des personnes qu'ils représentent ou de leurs auteurs (4);

2° Le vendeur, à l'encontre d'un sous-acquéreur ayant fait transcrire son titre, alors même que celui du premier acquéreur ne l'aurait pas été (5) ;

3° Les héritiers purs et simples ou bénéficiaires

(1) Cass., 21 février 1828; Poitiers, 18 décembre 1888, J. C. 5977; Demolombe, XXIV, 465; Humbert, 60; Fons, 43; Lesenne, 63. 65; Ducruet, 14, 24; Mourlon, 447, 597 et suiv.; Aubry et Rau. § 209, note 99; Larombière, art. 1138, n° 47; Laurent, XXIX, 185; de France, 199.

(2) Rivière et François, 52; Rivière et Huguet, 212; Lemarcis, 8; Pont, 265, 1292; J. G., *Transcr.* 493, 494; Flandin, 887. 892; Verdier, 386, 387.

(3) Troplong, 157, 166.

(4) C, civ. 941 ; Bressolles, 55: Troplong, 184; Flandin, 844.

(5) Aubry et Rau, § 209, note 85; Demolombe, XXIV, 450 et suiv.; Flandin, 839; — *Contrà*, Pont, 261.

Digitized by Google

du vendeur ou donateur (1), et leurs créanciers (2).

Cependant, si le défunt, après avoir vendu un immeuble à un étranger qui n'a pas fait transcrire son titre, l'avait vendu une seconde fois à un de ses héritiers présomptifs qui a transcrit son titre, ce dernier, en acceptant la succession sous bénéfice d'inventaire, pourrait opposer le défaut de transcription (3);

4° Les ayants cause, même à titre particulier, de l'aliénateur, qui ne se trouveraient pas eux-mêmes soumis, pour la conservation de leurs droits, à la formalité de la transcription : preneur à bail pour 18 ans et au-dessous, légataire à titre particulier, dont le titre serait postérieur à l'aliénation (4);

5° Les créanciers chirographaires de l'aliénateur ou des précédents propriétaires, même dans le cas où ils auraient pris inscription pour la séparation des patrimoines (5).

101. Néanmoins : 1° Les créanciers chirographaires d'un commerçant failli seraient admis, à partir de l'inscription formée au nom de la masse, à faire valoir le défaut de transcription des actes passés par leur débiteur (6); 2° Les créanciers chirographaires

(1) Cass., 12 décembre 1810; 1er août 1878, S. 79, 1, 383, D. 79, 1, 167; Flandin, 841; Demolombe, XX, 307; XXIV, 454; Troplong, 145, 158; Mourlon, 435; Verdier, 329, 330.

(2) Paris, 21 novembre 1840. S. 41, 2, 41, D. 41, 2, 75; Flandin, 934; comp. Verdier, 333; Mourlon, 444.

(3) Aubry et Rau, § 209, note 88; Demolombe, XXIV, 455; Laurent, XXIX, 187; — *Contrà*, Flandin, 842; J. G., *Transcr.*, 462 et suiv.

(4) Demolombe, XXIV, 457: Bressolles, 43, 50; Mourlon, 435, 438; J. G., *Transcr.*, 488.

(5) Aubry et Rau. § 209, notes 91, 92; Demolombe, XXIV, 456; Mourlon, 434. 489; Troplong, 146; Bressolles, 47; Flandin, 848.

(6) Cass., 5 août 1869, 13 juillet 1891, S. 92, 1, 257; Verdier, 349; Aubry et

Digitized by Google

du donateur peuvent aussi opposer le défaut de transcription (1).

102. Le créancier chirographaire qui a saisi un immeuble, aliéné par son débiteur avant la transcription de la saisie, ne peut exciper du défaut de transcription du titre de l'acquéreur demandant la distraction (2).

Il en est autrement du créancier hypothécaire (3), (comp., n° 95).

103. Entre eux, les divers ayants cause d'un même acquéreur ne sont pas fondés à se prévaloir du défaut de transcription du titre de leur auteur commun (4).

ARTICLE QUATRIÈME

CONFLIT DE TRANSCRIPTIONS ET D'INSCRIPTIONS

104. Le conservateur des hypothèques est obligé de tenir un registre de dépôts où il constate par numéros d'ordre, et à mesure qu'elles s'effectuent, les remises des titres dont on requiert la transcription ou l'inscription. En principe, le conflit de transcriptions et d'inscriptions doit être apprécié

Rau, § 209, note 94; Mourlon, 488: Lesenne, 68; Flandin, 854 et suiv.; J. G., *Transcr.*, 476; comp. Troplong, 148.

(1) Cass., 7 avril 1841, 23 novembre 1859; Limoges, 28 février 1879, S. 80, 2, 52; Aubry et Rau, § 704, note 31; Demolombe, 300.

(2) Cass., 31 août 1881, S. 82, 1, 248; Troplong, 147; Flandin, 850 à 852; Verdier, 313; Aubry et Rau, § 209, note 95.

(3) Cass., 25 juillet 1877, S. 77, 1, 441, et note de M. Labbé; Paris, 9 février 1877; Caen, 1er mars 1858, 23 février 1866; Besançon, 29 novembre 1858; Bourges, 12 décembre 1887, S. 88, 2, 59; Berger, 284; Boitard, 930; Mourlon, 455; — *Contrà*, Angers, 1er décembre 1859; Nîmes, 13 décembre 1862; Grenoble, 1er juin 1865; Flandin, 853; Aubry et Rau, § 209, note 96; Troplong, 147.

(4) Lyon, 9 mars 1882, S. 85, 2, 30; Demolombe, XXIV, 459; Aubry et Rau, § 209, note 97.

Digitized by Google

d'après l'ordre des numéros de ce registre; la préférence sera donc accordée d'après la priorité d'inscriptions au registre des dépôts, sauf à admettre les intéressés à prouver l'erreur ou la fraude (1).

105. Entre deux acquéreurs du même immeuble, la préférence est due à celui qui le premier a fait transcrire son titre d'acquisition, quoiqu'il soit postérieur en date et pourvu qu'il n'y ait pas mauvaise foi.

106. La même règle est applicable au conflit entre l'acquéreur d'un immeuble et la personne au profit de laquelle a été constitué un droit d'usufruit ou une servitude réelle sur le même immeuble.

107. Entre l'acquéreur d'un immeuble et un créancier hypothécaire inscrit, l'efficacité de l'hypothèque dépend uniquement de l'antériorité de son inscription sur la transcription, de sorte que l'inscription postérieure à la transcription est sans effet, bien que l'hypothèque ait été constituée avant l'aliénation.

Il y a cependant deux exceptions à cette règle :

1° Les hypothèques légales, dispensées d'inscription, ont effet à l'encontre de l'acquéreur si elles ont pris naissance avant la transcription de l'acte d'aliénation ;

2° Les privilèges du vendeur et du copartageant peuvent être utilement inscrits dans les quarante-cinq jours de la vente ou du partage nonobstant toutes transcriptions d'actes faits dans ce délai (2).

(1) C. civ., 2200 ; Arras, 5 juillet 1860, S. 60, 2, 481 ; Paris, 9 février 1877, S. 77, 2. 56, D. 77, 2, 74, *Rev. not.* 5361 ; Flandin, 920, 925 ; Aubry et Rau, § 174, note 23 ; Laurent, XXX, 550 ; Fons. 45 ; Rivière et François, 50. — *Contrà*, Mourlon, 517 ; Verdier, 386 ; Ducruet, 14 *bis* ; Jalouzet, *Rev. not.*, 6488 ; Rivière et Huguet, 203 ; Troplong, 192.

(2) L. 23 mars 1855, art. 6.

Digitized by Google

108. Les baux au-dessous de dix-huit ans sont opposables à l'acquéreur pourvu qu'ils aient acquis date certaine avant la vente (1).

109. Les baux de plus de dix-huit ans dont la transcription est antérieure à celle de l'acte d'aliénation sont opposables à l'acquéreur pour toute leur durée, bien qu'ils soient postérieurs à l'acte d'aliénation (2). Mais de pareils baux non transcrits, en supposant qu'ils aient acquis date certaine avant la vente, ne seraient opposables à l'acquéreur que pour ce qui resterait de la période de dix-huit ans en cours au moment de la transcription de l'aliénation (3).

110. Entre deux baux, l'un de plus de dix-huit ans, l'autre de moins de dix-huit ans, la préférence est due à celui qui est antérieur en date (4). Dans ce cas, la transcription reste sans influence.

111. En définitive, dans tous les cas de conflit entre deux formalités de publicité opérées le même jour : transcription de vente et de saisie, transcription de saisie et inscription, transcription de vente et inscription, deux transcriptions de saisie, la préférence se détermine d'après l'ordre dans lequel les pièces remises par les parties ont été inscrites sur le registre des dépôts tenu par le conservateur. C'est ce qui a été décidé spécialement pour : un acte à transcrire et une inscription (5) ; la transcription

(1) C. civ., 1743 ; Bressolles, 50 ; Lesenne, 77.

(2) Lesenne, 29 ; Flandin, 1261, 1262 ; Rivière et Huguet, 216.

(3) Troplong, 203 ; Flandin, 1266 à 1269 ; Aubry et Rau, § 174, notes 16 à 19 ; comp. Pont, 260.

(4) Aubry et Rau, § 174, note 20 ; Flandin, 1273 ; Berger, 169 ; Verdier, 422.

(5) Forcalquier, 30 décembre 1880, S. 81, 2, 47 ; Millau, 19 mai 1887, J. C., 3775 ; Tr. Bourges, 22 décembre 1887, J. C, 3931 ; Nancy, 16 mai 1894, J. C., 4529, *Rev. not*, 9233, S. 94, 2 101.

Digitized by Google

d'une vente et celle d'une saisie (1) ; la transcription de deux ventes (2).

La simultanéité de présentation de deux pièces, en la supposant possible, serait tranchée en fait par le tribunal (3).

112. La règle qui vient d'être posée ne serait pas modifiée si le conservateur accomplissait les formalités en intervertissant l'ordre du registre des dépots : mais ce fonctionnaire resterait responsable de l'erreur commise (4).

113. Rappelons ici que les inscriptions faites le même jour sont en concurrence (5).

QUATRIÈME SECTION

TRANSCRIPTIONS SPÉCIALES

ARTICLE PREMIER

EXPROPRIATION PUBLIQUE ET VENTES ADMINISTRATIVES

114. Les jugements d'expropriation pour utilité publique sont transcrits, seulement à l'effet d'ouvrir le délai de quinzaine pendant lequel les privilèges et hypothèques acquis antérieurement doivent être inscrits (6), car ces jugements opèrent immédiatement

(1) Cass., 18 décembre 1888, J. C. 3931, D. 89, 1, 185, S. 89, 1, 64.

(2) Orléans, 6 mars 1896, J. C. 4710, *Rev. not.*, 9641. — Cependant cet arrêt accorde la priorité au fait matériel de la transcription.

(3) Comp., Flandin, 926 ; Jalouzet, *Revue. not.*, 6438 ; Verdier, 391 ; Ducruet, 14 *bis*.

(4) Flandin, 921 ; Aubry et Rau, § 174, note 26 ; J. G., *Transc.*, 519 ; Chauveau, 2266.

(5) C. civ., 2147 ; L. 10 juillet 1885, art. 10 ; comp. Laurent, XXX, 550.

(6) L. 3 mai 1841, art. 16 et 17 ; Bressolles, 34 et 87 ; Troplong, 103 ; Laurent,

Digitized by Google

la transmission au domaine public de l'immeuble exproprié, sans transcription.

115. Il en est de même des cessions amiables consenties par les propriétaires des terrains soumis à l'expropriation, après la déclaration d'utilité publique faite par le pouvoir administratif (1).

116. Quant aux cessions consenties avant la déclaration d'utilité publique, elles sont soumises aux règles du droit commun pour la publicité hypothécaire. (2).

117. En matière de voirie, les arrêtés d'alignement opèrent transmission de la propriété, au domaine public, à l'égard des tiers, sans transcription, à partir du moment où le propriétaire abandonne le terrain destiné à la voie publique (3).

La législation sur la voirie présente des dangers sérieux pour celui qui traiterait avec un propriétaire de constructions bordant une voie publique sans avoir vérifié les plans et arrêtés d'alignement déposés à la mairie de chaque commune.

Nous croyons utile de rappeler ici què, dans un certain nombre de ventes de biens domaniaux faites pendant la Révolution, principalement à Paris, il existe une clause dite domaniale, ayant pour but, en cas de percements de rues ou d'alignements nouveaux, de faire rentrer l'État ou la Ville dans

XXIX, 90; Ducruet. 5; Gauthier, 117, 158. — *Contrà*, Flandin, 599; Mourlon, 88; Verdier, 225.

(1) L. 3 mai 1841, art. 2, 13, 19; Cass., 2 août 1865, S. 65, 1, 458; Bressolles, 27; Troplong, 104; Aubry et Rau, § 209, note 43.

(2) Bressolles, 87; Troplong. 105; Aubry et Rau, § 209, note 45; Verdier, 226.

(3) L. 16 septembre 1807, art. 50 et 52; 3 mai 1841, art. 17 et 19; Riom, 20 novembre 1865; Cons. d'État, 5 février 1867; comp. Cass., 10 août 1843, 20 décembre 1862, 2 août 1865, S. 65, 1, 458.

Digitized by Google

tout ou partie des biens aliénés, sans aucune indemnité (1).

118. Les acquisitions faites par les communes et établissements publics sont soumises à la transcription hypothécaire comme les ventes entre particuliers; néanmoins, les contrats d'acquisitions ne dépassant pas 500 fr. opérés par suite d'expropriation publique, peuvent ne pas être transcrits (2).

ARTICLE DEUXIÈME

DESSÈCHEMENT DE MARAIS

119. Il est nécessaire de faire transcrire : 1° le décret ou l'acte de concession prescrivant le dessèchement d'un marais au compte de l'Etat, pour conserver le privilège de la plus-value, à l'encontre des créanciers hypothécaires inscrits antérieurement (3): 2° l'acte de délaissement d'une partie de la propriété pour le paiement des indemnités ; cet acte constitue une transmission (4).

ARTICLE TROISIÈME

SAISIES IMMOBILIÈRES

120. Quand un créancier fait saisir les immeubles de son débiteur, le procès-verbal de saisie et l'exploit de dénonciation au saisi, doivent être transcrits litté-

(1) Comp. Cass. 24 février 1847, S. 47, 1, 444, D. 47, 1, 99; Paris, 9 juillet 1895, 11 décembre 1895, Rev. not. 9413, 9590,

(2) L. 3 mai 1841, art. 19; Décr. 14 juillet 1866; Cons. d'État, 31 mars 1869, S. 69, 2, 219. D. 70, 3, 112; comp, Décr. 7 juin 1875.

(3) L. 16 septembre 1807, art. 23.

(4) Même loi, art. 31 : Verdier, 161.

Digitized by Google

ralement, dans la quinzaine, au bureau des hypothèques de la situation des biens (1).

121. Cette transcription diffère complètement de celle des actes translatifs de propriété ; néanmoins, elle produit des effets importants qu'il suffit de rappeler ici :

1° Détermination du droit de poursuite en cas de concours de deux saisies (2) ;

2° Immobilisation des fruits des biens saisis, pour être distribués par ordre d'hypothèque (3). (n° 1495).

2° Modification du droit de disposition dans la main du débiteur (4). Ainsi, l'aliénation faite par le saisi après la transcription de la saisie, est radicalement nulle à l'égard du saisissant, des créanciers inscrits et de l'adjudicataire, sauf le droit accordé à l'acquéreur de consigner somme suffisante pour acquitter tout ce qui est dû aux créanciers inscrits et au saisissant (5).

122. Le procès-verbal de saisie des navires est aussi soumis à la transcription au bureau du receveur des douanes (6).

(1) C. pr., 678 ; Chauveau, 2259 ; Garsonnet, § 661.
(2) C. pr., 679, 680, 719, 720.
(3) C. pr., 682, 685.
(4) C. pr., 686 ; Boitard et Glasson, 930 ; Garsonnet, § 664.
(5) C. pr., 687 ; Alger, 7 mars 1894, S, 95, 2, 131 ; Garsonnet, § 664, note 25 ; Boitard et Glasson, 930 et suiv.
(6) L. 10 juillet 1885, art, 24.

Digitized by Google

CHAPITRE DEUXIÈME

PRIVILÈGES

GÉNÉRALITÉS

123. Le privilège est un droit que la seule qualité de la créance donne à un créancier d'être payé par préférence aux autres créanciers, même hypothécaires (1).

Toutefois, le privilège résultant du gage est indépendant de la qualité de la créance, et forme exception au principe (2).

124. Les privilèges sont de droit étroit et de stricte interprétation; ils n'est pas au pouvoir du débiteur d'en créer en dehors des dispositions légales (3).

125. En général, le rang des créanciers privilégiés est réglé d'après le degré de faveur dont leurs créances jouissent aux yeux de la loi (4).

126. S'il y a plusieurs créances privilégiées au même rang, les divers créanciers sont payés par concurrence (5).

127. Les privilèges sont susceptibles de porter sur les meubles aussi bien que sur les immeubles (6).

(1) C. civ., 2095.
(2) C, civ., 2102, 2° ; 2073.
(3) C. civ., 2095; Cass., 12 décembre 1831, 26 juillet 1852, 4 mars 1889, D. 89, 1, 426, S. 90, 1, 75,
(4) C. civ., 2096.
(5) C. civ., 2097.
(6) C. civ., 2099.

Digitized by Google

128. Il existe une différence importante entre les privilèges mobiliers et les privilèges immobiliers : les privilèges immobiliers doivent être rendus publics par la voie de l'inscription ou de la transcription ; les privilèges mobiliers produisent leur effet, par cela seul qu'ils existent, sans aucune publicité.

129. Les privilèges se divisent en trois catégories : 1° Privilèges sur les meubles ; 2° Privilèges sur les immeubles ; 3° et Privilèges s'étendant sur les meubles et les immeubles (1).

130. Les indemnités dues par suite d'assurances contre l'incendie, contre la grêle, contre la mortalité des bestiaux ou les autres risques, sont assimilées aux prix des objets assurés, et comme telles attribuées, sans qu'il soit besoin de délégation expresse, aux créanciers privilégiés suivant leur rang (2).

PREMIÈRE SECTION

PRIVILÈGES SUR LES MEUBLES

131. Sous le rapport de leur étendue, les privilèges sur les meubles sont généraux ou particuliers, suivant qu'ils portent sur la totalité des meubles ou sur certains meubles déterminés (3).

132. Les privilèges généraux sur les meubles, de l'article 2101, ont ceci de particulier, qu'ils sont également généraux sur les immeubles, et priment les privilèges immobiliers (4).

(1) C. civ., 2101 à 2104.
(2) L. 19 février 1889, art. 2 et 3.
(3) C. civ., 2100 à 2102.
(4) C. civ., 2104. 2105.

Digitized by Google

133. Quand la loi parle de privilèges généraux sur les meubles, elle comprend, sous cette dénomination, tout ce qui est meuble par nature ou par la détermination légale (1).

ARTICLE PREMIER

PRIVILÈGES GÉNÉRAUX

1° Frais de justice

134. On entend par frais de justice, ceux faits dans l'intérêt commun des créanciers pour la conservation, la liquidation, la réalisation des biens du débiteur, et pour la distribution du prix en provenant, comme les frais de saisie, vente forcée, ordre et distribution de deniers (2); et, encore, ceux de scellés, inventaire, gestion et compte par l'héritier bénéficiaire, le curateur à une succession vacante, le syndic d'une faillite ou le liquidateur judiciaire (3).

135. Des frais faits par un créancier, dans son intérêt personnel, ne sont pas privilégiés ; ils ne viennent qu'au rang de sa créance (4).

136. Quand les frais de saisie et de vente concernent seulement des objets déterminés, ils sont privilégiés uniquement sur ces objets (5).

(1) C. civ., 528, 529, 535; comp. Cass., 12 juillet 1854 ; Laurent, XXIX, 312; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 309.

(2) Orléans, 13 août 1840 ; Lyon. 1er avril 1890 ; Thézard, 371 ; Colmet de Santerre, IX, 14 *bis*.

(3) Cass., 11 août 1824, 1er avril 1890, 14 février 1894, S. 96, 1, 145 ; Amiens, 17 août 1836 ; Bordeaux, 12 avril 1853 ; Rouen, 2 décembre 1841 ; Laurent, XXIX, 322, 324 ; comp. Cass., 10 juillet 1893, S. 93, 1, 365.

(4) Cass., 24 juin 1867 : Paris, 5 mars 1872 ; Pont, 67 ; Aubry et Rau, § 260 ; Mourlon, III, 1260 ; Valette, 22.

(5) Cass., 28 juillet 1848 ; Pont, 68 ; Thézard, 373 : Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 316.

Digitized by Google

137. D'ailleurs, les frais de justice applicables à la généralité des meubles, ne profitant pas aux créanciers investis de privilèges spéciaux : gagiste, locateur, voiturier, ne peuvent être prélevés à leur préjudice (1).

Il en est de même des frais de faillite, — autres que les scellés et l'inventaire, — à l'égard des créanciers hypothécaires (2).

138. Quant aux frais d'exploitation d'une propriété mise sous séquestre, ils sont privilégiés à l'égard des créanciers hypothécaires, si le séquestre a été nommé avec leur consentement, ou si les frais leur ont été utiles (3).

139. Les frais d'un procès, soutenu par le syndic ou l'héritier bénéficiaire contre un créancier, ne jouissent pas du privilège à l'égard de ce créancier qui a gagné le procès (4).

140. En définitive, le privilège des frais de justice n'est opposable qu'aux créanciers auxquels ils ont été utiles (5).

141. Pour que des frais soient considérés comme frais de justice privilégiés, il n'est pas nécessaire qu'ils aient été exposés devant un tribunal ; la seule condition requise, c'est qu'ils profitent aux créanciers. On est ainsi amené à décider que les frais d'un partage amiable sont privilégiés à l'égard des créan-

(1) C. pr., 662, 766 ; Cass., 20 août 1821 ; Paris, 26 déc. 1871, 5 mars 1872 ; Lyon, 17 mars 1846 ; Rouen, 30 novembre 1883 ; Vitry, 31 juillet 1884 ; Pont, 67.

(2) Cass, 11 août 1824 ; Rouen, 2 décembre 1841 ; Riom, 24 août 1863. — *Contrà*, Laurent, XXIX, 330, 350.

(3) Cass., 29 juin 1875, 26 juin 1878, 18 mai 1881, 30 mars 1886, S. 86, 1, 264.

(4) Cass., 25 avril 1864 ; Aubry et Rau, § 260, note 5.

(5) C. civ., 2101-1° ; Aix, 12 janvier 1838 ; J. G. , *Priv.*, 138.

Digitized by Google

ciers des héritiers qui ne peuvent saisir pendant l'indivision (1).

Cependant, l'opinion contraire a prévalu (2), et on considère même que les frais de partage judiciaire ne jouissent pas du privilège des frais de justice, parce qu'ils sont faits dans le seul intérêt des communistes (3).

Par exception, les frais de partage judiciaire ou amiable seraient privilégiés à l'égard des créanciers qui l'auraient provoqué (4).

142. Les frais faits par le syndic sur la demande en séparation de la femme du failli et en liquidation de ses reprises, sont privilégiés comme frais de syndicat (5).

143. L'officier ministériel qui a procédé à la vente après saisie du mobilier du débiteur, est privilégié pour ses frais de vente, et il a le droit d'en opérer la déduction d'après la taxe (6).

2° Frais funéraires

144. On doit entendre par frais funéraires, le cercueil le plus simple, l'ensevelissement, la fosse, le transport du corps, et les autres dépenses indispensables au point de vue de la salubrité publique, selon la tradition attestée par un acte de notoriété

(1) C. civ., 2205.

(2) Cass., 14 février 1853 ; Bourges, 16 novembre 1853 ; Pont, 69 ; Aubry et Rau, § 260, note 4; Laurent, XXIX, 341 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 312. — *Contrà*, Condom, 24 mars 1864 ; Dic, 29 mars 1865, J. G., *Priv.*, 38.

(3) Cass., 24 juin 1867 ; Pau, 12 mai 1863 ; Toulouse, 16 mai 1863.

(4) Laurent, XXIX, 340 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 312.

(5) Cass., 10 juin 1877, 23 février 1880, S. 80, 1, 248 ; Paris, 13 mars 1879, S. 80, 2, 17, avec note de M. Lyon-Caen.

(6) C. pr., 657 ; Valette, 24 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 313.

Digitized by Google

du Châtelet du 4 avril 1692 (1). Il n'a jamais été dans la pensée du législateur d'y comprendre les frais de culte, ni à plus forte raison ceux d'achat de terrain et d'érection d'un monument funèbre, puisque l'ancienne jurisprudence limitait la dépense à 20 livres pour « frais d'ouverture de la fosse et de transport du corps du défunt (2). »

Une autre opinion décide que le privilège doit être étendu aux honoraires des ministres du culte, aux émoluments de la fabrique et aux frais des billets d'invitation, lorsque ces dépenses sont modérées et conformes à la condition du défunt (3), mais c'est oublier qu'il s'agit d'un homme insolvable, et de luxe aux dépens de créanciers dont les intérêts sont plus respectables que la vanité d'une famille obérée.

145. Quant au deuil de la veuve et des serviteurs, c'est bien une dépense à la charge de la succession ; toutefois, elle ne fait pas partie des frais funéraires, et à ce titre tout privilège doit lui être refusé (4).

146. Le privilège n'est pas limité au débiteur décédé, on doit l'étendre aux frais funéraires de sa

(1) Seine, 6 mai 1873, 16 janvier 1885. D. 87, 2, 119, 7 février 1888, *Rev. not.*, 7851, 16 novembre 1889, S. 90, 2, 47 ; Laurent XXIX, 359.

(2) Pothier, 117.

(3) Troplong, 136 ; Pont, 73 ; Aubry et Rau, § 260, notes 10 et 14 ; Colmet de Santerre, IX, 16 *bis*, II ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 319 ; comp. Paris, 9 février 1887. S. 87, 2, 40, accordant un convoi de 5e classe. — Au surplus, nous croyons que si le législateur devait modifier le texte, il pourrait admettre en privilège un convoi de la classe la plus modeste, ou mieux encore limiter le privilège des frais funéraires quant à la totalité de la dépense.

(4) Cass., 15 mars 1897 ; Seine, 6 mai 1873, 21 juin 1993 ; Paris, 9 février 1895, J. N. 25671 ; Valette, 26 ; Aubry et Rau. § 260, note 11 ; Laurent XXIX, 358 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 321 ; *Contrà*, Agen, 28 août 1834 ; Caen, 15 juillet 1836, S. 37, 2 229 ; Pont, 73 ; Thézard, 374 ; Duranton XIX, 48.

Digitized by Google

femme, de ses ascendants et de ses enfants, mineurs, ou habitant chez lui (1).

3° Dernière maladie

147. Avant la loi du 30 novembre 1892, article 12, modifiant l'article 2101 3° du Code civil, la dernière maladie était celle suivie de la mort du débiteur, et non toute autre maladie dont le débiteur encore vivant, aurait été atteint avant sa déconfiture ou sa faillite (2).

Maintenant la dernière maladie, quelle qu'en ait été la terminaison, est celle qui précède l'évènement donnant lieu à la distribution des deniers: décès, déconfiture, faillite ou liquidation judiciaire (3).

148. Le privilège protège les frais quelconques de la dernière maladie: visite de médecin, médicaments, frais de garde et frais de cure dans un établissement thermal; cependant il ne saurait garantir le déplacement d'une célébrité médicale, ni des dépenses de fantaisie, ni encore les dépenses n'ayant pas leur cause directe dans le traitement de la maladie (4).

149. Quand il s'agit d'une maladie chronique, il est à peu près impossible de fixer une limite, nous croyons donc que tous les frais en seront garantis par le privilège (5).

(1) Valette, 26; Duranton, XIX. 50; Aubry et Rau, § 260, note 12; Colmet de Santerre, IX, 16 *bis*, III; Thézard, 374; — *Contrà*, Laurent XXIX, 329; Mourlon III, 71; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 322.

(2) Cass. 21 novembre 1864, 27 juin 1892, D. 92, 1, 376, S. 92, 1, 360; Aubry et Rau § 260, note 16.

(3) C. civ., 2101, 3°.

(4) Pont, 78; Thézard, 374; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 324.

(5) Troplong, 137; Duranton XIX. 54, Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 328.

Digitized by Google

150. Comme le privilège des frais funéraires, celui de la dernière maladie doit s'appliquer aux ascendants et descendants du débiteur habitant avec lui (1).

4° Mois de nourrice

151. Le salaire de la personne qui soigne un enfant du premier âge hors du domicile de ses parents, a privilège sur la généralité des meubles (2).

Si la nourrice demeure chez les parents de l'enfant, elle est privilégiée comme personne de service (3).

5° Salaires des gens de service

152. Les gens de service sont ceux qui engagent leur travail ou leur industrie pour un temps déterminé et moyennant des gages fixes, au service de la personne ou au soin des propriétés, tels que domestiques, portiers, valets, femmes de chambre, nourrices, bergers, etc., pourvu qu'ils soient à demeure (4).

153. Ne profitent pas du privilège, les ouvriers à la journée ou à la tâche, ni les secrétaires, précepteurs, bibliothécaires et professeurs, ni les commis, clercs ou employés des fonctionnaires (5).

154. Les artistes dramatiques et les correcteurs d'imprimerie ne sont pas considérés comme gens de service (6).

(1) Colmet de Santerre IX, 17 *bis*, II; — *contrà*, Aubry et Rau § 260, note 15.

(2) L. 23 décembre 1874, art. 14.

(3) C. civ., 2101, 4°.

(4) Cass., 26 juin 1878, 5 juillet 1886, S. 86, 1, 352, D. 86, 1, 463; Pont, 80; Laurent, XXIX, 365; Thézard, 376.

(5) Paris, 24 avril 1837; Toulouse, 7 décembre 1838; Lyon, 6 mai 1842; Pau, 17 février 1866; Cass., 2 juin 1873; Seine, 1er juin 1880; Pont, 81, 82; Thézard, 376; Mourlon, III, 1270.

(6) Pau, 17 février 1866; Aix, 10 mars 1861; Cass., 24 février 1864, S. 64, 1, 135;

Digitized by Google

155. Le privilège garantit ce qui est dû aux gens de service, à titre de salaire, pour l'année échue et pour l'année courante, au moment du décès, de la faillite ou de la déconfiture (1).

156. En cas de faillite ou de liquidation judiciaire, le privilège des gens de service est applicable : 1° Au salaire des ouvriers employés directement par le failli, pendant les trois mois qui précèdent la liquidation judiciaire ou la faillite ; 2° Au salaire des commis pour les six mois qui ont précédé cette déclaration, et à la remise proportionnelle pour les trois derniers mois (2). Ce qui ne comprend pas le gérant rétribué au moyen d'une bonification sur les affaires traitées (3), ni l'écrivain attaché à un journal (4).

157. Sont assimilés aux salaires des gens de service, en cas de faillite ou de liquidation judiciaire, les retenues ou autres primes affectées aux versements dans les caisses de retraite, de secours et de prévoyance des employés et ouvriers, pour la dernière année et l'année courante (5).

6° Fourniture de subsistances

158. On entend par subsistances la nourriture, le chauffage, l'éclairage et les autres choses de con-

Rivière. p. 766; Lacan et Paulmier, 346; — *Contrà*, Montpellier, 25 mars 1862, S. 62, 2. 270. D. 6. 2, 260 pour les acteurs; Agnel, 205.

(1) C. civ., 2101. 4°; Aubry et Rau, § 260, p. 134; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 337.

(2) C. comm., 549, modifié le 4 mars 1889 et 6 février 1895.

(3) C. comm., Seine, 18 décembre 1895, J. N., 25923.

(4) Paris, 20 mai 1879; Lyon, 1er avril 1881; — *Contrà*, Alauzet VIII, 2779.

(5) Cass., 1er février 1893. S. 93, 1, 188, D. 93, 1, 184; Seine, 3 juin 1380; Pont, 92; Valette, 35; Thézard, 377; Aubry et Rau, § 260, note 26; Laurent, XXIX, 371.

Digitized by Google

sommation journalière, mais non les vêtements, ni les primeurs, vins fins, liqueurs, eau-de-vie, etc. (1).

159. Le privilège s'applique aux fournitures faites par des marchands pour les besoins du débiteur, de sa famille et de toutes les personnes demeurant habituellement avec lui. Il ne saurait s'étendre aux fournitures nécessaires aux aubergistes ou maîtres de pension pour leurs clients ou élèves (2).

160. Quant à son étendue, ce privilège est limité à une période de six mois, pour les marchands en détail et à une année, pour les maîtres de pension et marchands en gros, — précédant immédiatement la mort du débiteur, sa mise en faillite ou sa déconfiture notoire (3).

161. La loi n'ayant parlé que des marchands, les individus non commerçants ne peuvent prétendre au privilège pour les fournitures qu'ils auraient faites (4).

7° Séparation des patrimoines

162. Les créanciers d'une succession et les légataires particuliers ont privilège sur la généralité des biens meubles et immeubles du défunt, à l'encontre des créanciers de l'héritier, en demandant que les biens et dettes de l'hérédité soient séparés de ceux de l'héritier (5).

(1) L. 27 décembre 1895, art. 1 et 4.

(2) Rouen, 14 juillet 1819; Cass., 27 février 1863; Paris, 5 mars 1838; Pont, 92; comp. Cass. 10 juin, 1890, S, 90. 1, 453.

(3) C. civ., 2101, 5°; Rouen, 31 août 1867, S. 68, 2, 230; Bordeaux, 28 août 1844; Aubry et Rau, § 260, note 31; Thézard, 378, Colmet de Santerre, IX, 19 *bis*, 111.

(4) Troplong, 147 *bis*, Duranton, XIX, 65, Pont, 89; Aubry et Rau, § 260, note 35; — *Contrà*, Colmet de Santerre, IX, 19 *bis*, v; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 350.

(5) C. civ. 878, 880, 2111; Demolombe, XVII, 98, 206; Thézard, 321.

Digitized by Google

Ce bénéfice, appelé séparation des patrimoines, s'appliquant également aux immeubles, sera développé plus loin, nº 351.

8° Privilèges du Trésor

163. Plusieurs privilèges du Trésor public portent sur la généralité des meubles des redevables, savoir: les contributions directes, les contributions indirectes, les droits de douanes, les frais de justice criminelle, les droits et amendes de timbre, les débets des comptables; nous allons les rappeler sommairement.

I. — *Contributions directes*

164. Les contributions directes, autres que la foncière (personnelle, mobilière, portes et fenêtres, patente, etc.), sont privilégiées, pour l'année échue et l'année courante, sur les meubles des redevables (1), mais non sur ceux passés, sans fraude, en la possession d'un tiers (2).

Quant à la contribution foncière, elle est privilégiée uniquement sur les récoltes et revenus des immeubles (nº 347).

II. — *Contributions indirectes*

165. Pour le recouvrement des droits dus aux contributions indirectes, il y a privilège sur les meubles des redevables et de leur caution (3),

(1) L, 12 novembre 1808, art. 4; Cass., 15 juillet 1858; Pont, 50 à 53; Aubry et Rau, § 263 *bis;* Pallain, 313 et suiv.

(2) Rouen, 1er février 1893, S. 93, 2, 132, D., 93, 2, 524.

(3) L. 1er germinal an XIII, art. 47; Paris, 29 novembre 1864, S. 65 2, 108; Pont, 35 à 37; Aubry et Rau, § 263 *bis*, c,

Digitized by Google

166. En cas de faillite ou de liquidation judiciaire, et à défaut de déclaration de cesser, ce privilège subsiste pour l'exploitation d'un débit de boissons depuis la faillite, sur l'actif existant avant la faillite (1).

III. — *Douanes*

167. Le privilège de la régie des douanes est identique à celui des contributions indirectes, sur les meubles des redevables et de leurs cautions solidaires (2).

Ce privilège ne reçoit aucune restriction de la faillite du redevable.

IV. — *Frais de justice criminelle*

168. Le Trésor a un privilège sur les meubles du condamné pour les frais de justice en matière criminelle, correctionnelle et de police. Ce privilège, qui s'étend subsidiairement sur les immeubles (3), ne s'applique pas aux amendes ni aux indemnités allouées aux parties civiles (4).

Les sommes dues pour la défense personnelle du condamné, sont privilégiées en premier ordre, c'est-à-dire avant le Trésor (5).

(1) Cass., 26 novembre 1872, 16 mai 1888, D. 88, 1, 353, S. 88, 1, 321.

(2) L. 22 août 1791, art. 22, 28 avril 1816, art. 58; Cass., 12 décembre 1822, 16 mai 1888; Aubry et Rau, § 263 *bis*, a; Pont, 30 à 33; Pallain, 331.

(3) L. 5 septembre 1807, art. 1 et 3; comp. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 678.

(4) Cass., 22 août 1836; Pont, 45; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 29.

(5) L. 5 septembre 1807, art. 2; Cass., 18 mai 1887, S. 87, 1, 254; Mamers, 9 janvier 1891 S. 93, 2, 85; Rennes, 13 août 1878; Pont, 106; Valette, 39; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 26; Laurent, XXX, 150.

Le cautionnement fourni pour la mise en liberté provisoire d'un inculpé, est affecté par privilège tant à la garantie de la représentation de l'inculpé, qu'au paiement des frais de la partie publique et de la partie civile, comme des amendes (C. Instr. crim., 214, 120).

Digitized by Google

V. — *Droits et amendes de timbre*

169. Il y a privilège au profit du Trésor, pour le recouvrement des droits et amendes de timbre et des droits d'abonnement relatifs aux actions et obligations d'une Société, sur la généralité des meubles des redevables, comme en matière de contributions directes (1).

170. En outre, les préposés de la régie sont autorisés à retenir les actes et pièces en contravention, si les droits et amendes ne sont pas acquittées sur le champ (2).

VI. — *Débets des comptables*

171. Tous ceux qui opèrent des recettes et effectuent des paiements pour le compte de l'État, qu'ils soient ou non justiciables de la Cour des Comptes, sont considérés comme comptables publics. On place dans cette catégorie les percepteurs (3), mais cela nous paraît très douteux, parce que le percepteur n'est qu'un préposé du receveur des finances (n° 700).

172. Pour le paiement des débets des comptables, le Trésor jouit d'un privilège sur tous les biens meubles leur appartenant et sur tous ceux qui se trouvent dans leur maison d'habitation, sous réserve du droit pour la femme du comptable, de prouver sa propriété particulière (4).

Ce privilège est indépendant de celui existant sur

(1) L. 1er germinal an XIII, art. 47, 28 avril 1816, art. 76; Pont, 54; Pallain, 344; Naquet, *Timbre*, 88.

(2) L. XIII brumaire an VI, art. 31.

(3) L. 5 septembre 1807, art. 12; Nancy, 8 mars 1884, S. 84, 2, 59, D. 86, 2, 9; — *Contrà*, Pont, 39; Duranton, XIX, 235.

(4) Pont, 41; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 21; Pallain, 239 à 242.

Digitized by Google

le cautionnement du comptable (nº 259), et sur les immeubles qu'il acquiert à titre onéreux (nº 335). L'État a, en outre, hypothèque légale sur les immeubles des comptables (1) (nº 701).

Observation commune

173. Il n'y a pas lieu à affirmation de la créance du Trésor pour les contributions dues par le failli et réclamées au syndic. S'il s'élève des difficultés en cette matière, elles sont du ressort du Tribunal civil (2).

174. L'officier ministériel qui procède à une vente de meubles est tenu de payer, avec les fonds de cette vente, les créances privilégiées du Trésor, sur la demande qui lui en est faite par les agents chargés du recouvrement. Bien plus, l'officier vendeur agira prudemment en ne versant les deniers de la vente qu'après s'être assuré qu'il n'est rien dû aux administrations fiscales pour contributions directes, indirectes ou douanes, car les agents du Trésor soutiennent que l'ancienne loi, obligeant l'officier public à cette démarche, n'a pas été abrogée (3). La prétention paraît contestable, mais il vaut mieux ne pas s'exposer à payer deux fois.

(1) L. 5 septembre 1807, art. 4; C. civ., 2121.

(2) Cass., 12 août 1811; Nancy, 31 décembre 1875, S. 77, 2, 99; Duricu, app., p. 84.

(3) Décr. 18 août 1791; L. 12 novembre 1808, art. 2, 18 juin 1843; Règl., 21 décembre 1839; Cass.. 21 mai 1883, S. 83, 1, 401; Seine, 28 mai 1828; Tr. Douai, 12 février 1864; — *Contrà*, La Châtre, 22 janvier 1859; Lisieux, 31 mars 1870; Pallain, 318.

Digitized by Google

ARTICLE DEUXIÈME

PRIVILÈGES SPÉCIAUX

1° Bailleur

I. — D'APRÈS LE CODE CIVIL

175. Tout locateur d'immeubles ruraux ou urbains, qu'il soit propriétaire, usufruitier ou locataire principal, est privilégié (1) sur :

1° Les fruits de la récolte de l'année, quand même ils auraient été déposés dans des bâtiments appartenant à un tiers, mais à la charge cependant du privilège du locateur de ces bâtiments (2);

2° Tous les meubles corporels et marchandises garnissant la maison ou la ferme louée, qu'ils appartiennent au locataire ou à sa femme, dotale ou séparée de biens (3). Le bailleur d'herbages, prairies, terrains, sans bâtiments d'exploitation exerce, sur les meubles morts et vifs qui y sont placés par le fermier, le privilège de locateur (4);

3° Tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme, quoique déposé provisoirement dans un autre local appartenant au bailleur (5);

(1) C. civ. 2102; C. pr., 819; C. comm., 550; L. 18 février 1889; L. 18 juillet 1889, art. 10; Aubry et Rau, § 261, note 37; Laurent XXIX, 382.

(2) Comp. Poitiers, 30 décembre 1823; Besançon, 11 décembre 1845; Pont, 123; Valette, 94; Aubry et Rau, § 261, note 14; Thézard, 347.

(3) Cass., 4 août 1856, 9 novembre 1869; Bordeaux, 30 mai 1881, S. 94, 2, 217, Laurent XXIX, 481.

(4) Cass., 22 mars 1893, S. 93, 1, 353; Douai, 29 juillet 1890; Caen, 3 avril 1894, S. 94, 2, 312; Beauvais, 4 avril 1895, S. 97, 2, 150; Laurent XXIX, 381; — *Contrà*, Bourges, 1er juin 1886, S. 78, 2, 185; Arbois, 14 juin 1888, S. 89, 2, 119; comp. Aubry et Rau, § 261, note 12

(5) Cass., 3 janvier 1883, S. 83, 1, 360.

Digitized by Google

4° Les indemnités allouées par le jury pour expropriation publique (1), ou par une compagnie d'assurance contre l'incendie, la grêle, la mortalité des bestiaux (2);

5° Les meubles des sous-locataires, dans la limite des loyers par eux dus (3); si la sous-location avait eu lieu malgré une défense contenue dans le bail, les meubles du sous-locataire seraient affectés intégralement à la garantie du propriétaire (4);

6° Les objets prêtés ou loués au locataire par des tiers, à moins qu'ils n'aient fait signifier leur droit de propriété aux locateur (5).

176. Le privilège du locateur ne s'étend pas: 1° Au numéraire; 2° Aux bijoux à l'usage du locataire; 3° Aux titres de créance (6); 4° Au brevet d'invention ou l'achalandage d'un fonds de commerce (7); 5° Aux choses apportées accidentellement par des tiers, ou confiées au locataire à raison de sa profession (8); 7° aux objets perdus ou volés (9).

177. Garantissant l'exécution complète du bail,

(1) Rouen, 12 juin 1863, S. 63, 2, 175; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 261, note 11; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 390.

(2) L. 19 février 1889, art. 2.

(3) C. civ., 1753; C. pr., 820; Cass., 13 janvier 1892; Amiens, 10 avril 1839; Paris, 7 avril 1873; Pont, 119; Aubry et Rau, § 261, note 17; Laurent XXIX, 426.

(4) Cass. 11 avril 1892, S. 92, 1, 433; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 375.

(5) Cass., 14 avril 1858, 17 mars 1873, D. 74, 1, 442; Dijon, 10 mai 1893, D., 93, 2, 479; Colmet de Santerre, IX, 28 *bis*, VII.

(6) Besançon, 26 juillet 1876, S. 77, 2, 43; Valette, 56; Pont, 121; Aubry et Rau, § 261, note 3; Thézard, 343; Mourlon, III, 1298.

(7) Lyon, 26 décembre 1863, S. 64, 2, 232, D. 64, 2, 234; Aubry et Rau, § 261, note 9.

(8) Cass., 22 juillet 1823, 31 décembre 1833, 13 août 1872, 17 mars 1873; Paris, 10 janvier 1868; Alger, 8 mars 1893; D. 94, 2, 182; Pont, 122; Valette, 56; Laurent, XXIX, 422.

(9) C. civ., 2279; Martou, II, 418; Aubry et Rau, § 261, note 20; Laurent, XXIX, 425.

Digitized by Google

le privilège du locateur s'applique, tant aux loyers et fermages, en nature ou en argent (1) qu'aux réparations, détériorations, impositions, frais de poursuites, indemnités de résiliation, et aux avances faites au cours de la jouissance en vertu des clauses du bail (2). On veut que le privilège couvre aussi les avances du bailleur faites au fermier, depuis le bail, en vue de la bonne exploitation des terres (3); mais cette créance prenant naissance dans un contrat séparé du bail, nous pensons qu'elle ne peut participer au privilège (4).

178. Le privilège du bailleur protège tous les loyers et fermages échus, non prescrits, que le bail soit écrit et enregistré ou seulement verbal (5). Toutefois, à l'égard des contributions indirectes et des douanes, le privilège sur les meubles garnissant la maison louée n'est opposable que pour six mois de loyers (6).

179. Quant aux loyers ou fermages à échoir, il faut distinguer : si le bail à date certaine, antérieure

(1) L. 18 juillet 1889, art. 10 sur le colonat pestiaire.

(2) Cass., 3 janvier 1837, 19 janvier 1880 ; D. 82, 1, 79, S. 82, 1, 249 ; Paris, 5 mars 1872; Rouen, 20 avril 1880; Rennes, 25 avril 1880; Douai, 18 avril 1850 ; Bordeaux, 17 mars 1879; Alger, 25 juin 1878; Nancy, 16 avril 1877 ; Alger, 28 mars 1892, D. 92, 2, 414; Laurent, XXIX, 408 ; Aubry et Rau, § 261, note 25.

(3) Limoges. 26 août 1848, S. 49, 2, 321, D. 49, 2, 173 ; Pothier, *Louage*, 254; Laurent. XXIX, 409; Pont, 125; Valette, 60; Troplong, 151; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 394.

(4) Colmet de Santerre, IX, 28 *bis*, XII; Grenier, II, 389; Persil, art. 2102, § 1, n° 27.

(5) C. civ., 2102, 2277; C. pr., 661, 819; C. comm., 550; Cass., 28 juillet 1824, 6 mai 1835; Grenoble, 28 décembre 1838; Douai, 29 août 1842; Lyon, 28 avril 1847; Metz, 6 janvier 1859; Aubry et Rau, § 261, n° 27; Thézard, 341; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 405; — *Contrà*, Valette 63; Pont, 127.

(6) Décr. 1er germinal an XIII, art. 47 ; L. 28 avril 1816, art. 58; Cass., 26 janvier 1852.

Digitized by Google

à la saisie, ou au jugement déclaratif de la faillite (1), le bailleur est privilégié pour tout ce qui reste à courir; à défaut de bail enregistré, le privilège est limité à l'année courante et à celle qui suit (2).

180. Après que le bailleur a été payé des loyers ou fermages à échoir, les autres créanciers peuvent relouer à leur profit, malgré la défense contenue dans le bail (3).

181. Le locateur peut, d'ailleurs, suivre entre les mains des tiers possesseurs de bonne foi, et revendiquer ou frapper de saisie les objets qui auraient été déplacés sans son consentement exprès ou tacite (4).

Mais les marchandises et récoltes destinées à être vendues ne pourraient être revendiquées après leur livraison à un acheteur de bonne foi (5).

182. Au surplus, le locateur serait privé du droit de revendication si le mobilier restant était suffisant pour garantir la pleine exécution du bail, ce que le juge du fait appréciera (6). Sans ce tempérament, le privilège deviendrait un instrument de vexations contre le locataire.

183. Le droit de suite attaché au privilège du bailleur dure quarante jours, s'il s'agit du mobilier

(1) Caen, 20 janvier 1864; Laurent XXIX, 388; Comp. cep. Cass. 2 mars 1869; S. 70, 1, 173.

(2) C. civ., 2.102; Pont, 127; Aubry et Rau, § 261, p. 145; Thézard, 337; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 407.

(3) Cass., 28 décembre 1858; Aubry et Rau, § 261, note 32; Mourlon, III, 1292; Valette, 64; Pont, 128; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 440.

(4) C. civ., 2102; Comp. Paris, 4 mars 1886, S. 87, 2, 132.

(5) C. civ., 2102; C. pr., 819 à 825; Lyon, 24 février 1836; Seine, 4 juillet 1879; Pont, 131; Valette, 67; Aubry et Rau, § 261.

(6) C. civ., 1752; Cass., 8 décembre 1806; Rouen, 30 juin 1846; Lyon, 28 mai 1891, D. 93, 2, 210; Valette, 67; Thézard, 349; Aubry et Rau, § 261; — *Contrà*, Poitiers, 28 janvier 1819, Pont, 132.

Digitized by Google

d'une ferme, et seulement quinze jours pour les meubles d'une maison. Ces délais courent à compter du déplacement (1). Il n'y a pas déplacement quand des objets ont été mis en réparation chez des ouvriers (2).

184. En cas de déplacement frauduleux, le délai de la revendication ne commencerait à courir que du jour où le bailleur aurait eu la possibilité d'exercer ses droits (3).

185. Si les meubles du preneur ont été saisis et vendus à la requête, soit de ses créanciers, soit du syndic de sa faillite, le propriétaire conserve son privilège au moyen d'une simple opposition sur le prix de la vente (4).

186. A l'égard des objets achetés dans une foire, la revendication n'est susceptible de s'exercer qu'à la condition de rembourser au possesseur le prix d'achat (5).

187. Il est de toute évidence que celui qui loue à un commerçant, ne peut, en vertu de son privilège, mettre obstacle à la livraison des marchandises vendues dans des conditions normales; mais si le locataire annonçait une liquidation générale de ses marchandises, le locateur serait autorisé à prendre des mesures conservatoires (6).

188. Lorsque le bailleur vend l'immeuble loué,

(1) C. civ. 2102; Cass. 6 mai 1835; Pont, 131; Valette, 67.

(2) Paris, 11 décembre 1877, S. 79, 2, 245.

(3) Caen, 21 juin 1893, et Cass. 28 janvier 1895, S. 95, 1, 88; Aubry et Rau, § 261, note 41; Duranton, X, 100; — *Contrà*, Pont, 161; Valette, 67, selon lesquels le délai de 10 jours ou de 15 jours serait toujours fatal.

(4) Cass. 9 juillet 1894, D. 95, 1, 97; Poitiers, 4 mars 1063; Thézard, 348; — *Contrà*. Paris, 14 juin 1875, exigeant une revendication.

(5) C. civ., 2280, modifié par loi 11 juillet 1892.

(6) Paris, 15 avril 1885, 21 avril 1886, S. 87, 2, 203,

Digitized by Google

son privilège disparaît, avec le droit de saisir gager (1), à moins d'une réserve spéciale dans l'acte de vente (2).

II. — MODIFICATIONS

189. En cas de faillite ou de liquidation judiciaire du locataire, le privilège du bailleur continue de subsister (3), mais seulement dans les limites déterminées par la loi du 12 février 1872, réformant les articles 450 et 550 du Code de commerce.

Cette loi peut se résumer ainsi :

1° Un délai de huit jours est accordé aux syndics, à partir de celui donné aux créanciers de la faillite à l'effet de produire leurs titres, pour déclarer s'ils entendent continuer le bail, à charge de satisfaire à toutes les obligations du locataire. Pendant ce délai, les voies d'exécution sont suspendues; et, si le bailleur a des causes particulières de résiliation à faire valoir, il doit les invoquer dans la quinzaine après celui appartenant aux syndics (4);

2° En cas de résiliation, le bailleur est privilégié pour: deux années échues avant le jugement déclaratif de faillite, l'année courante, et les sommes dues en exécution du bail et à titre de dommages-intérêts;

3° Lorsqu'il n'y a pas résiliation, le bailleur, une fois payé des loyers échus, ne peut exiger le paiement de ceux à échoir, si les sûretés données lors

(1) Cass. 14 décembre 1802, D. 94, 1, 265, avec note de M. Lebret, S. 93, 1, 169, *Revue not.*, 8947; Aubry et Rau, § 261, note 4; Laurent, XXIX, 383.

(2) Thézard, 336.

(3) Cass., 18 février 2895, S. 95, 1, 209.

(4) Comp. Nancy, 16 avril 1877, S. 79, 2, 325, D. 79, 2, 205; Lyon-Caen et Renault, 3030 et suiv.

Digitized by Google

du contrat, ou si celles fournies depuis la faillite sont jugées suffisantes. Mais en cas de vente du mobilier, la créance de loyers devient de suite exigible, pour deux années échues, l'année courante et celle qui la suit, que le bail ait ou non date certaine;

4° Enfin, quand le bailleur touche ses loyers par anticipation, les syndics peuvent sous-louer, même s'il y a interdiction dans le bail, pour le temps pendant lequel les loyers ont été touchés d'avance.

190. La loi du 19 février 1889 apporte une restriction importante au privilège du bailleur d'un fonds, servant à une exploitation agricole, dans son article 1er, ainsi conçu :

« Le privilège accordé au bailleur d'un fonds rural par l'article 2102 du Code civil, ne peut être exercé, même quand le bail a acquis date certaine, que pour les fermages des deux dernières années échues, de l'année courante et d'une année à partir de l'expiration de l'année courante, ainsi que pour tout ce qui concerne l'exécution du bail et pour les dommages et intérêts qui pourront lui être accordés par les tribunaux.

« La disposition contenue dans le paragraphe précédent, ne s'applique pas aux baux ayant acquis date certaine avant la promulgation de la présente loi. »

2° Semences, ustensiles et frais de récoltes

191. Les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année, sont privilégiées sur le prix de cette récolte. De plus, les sommes dues pour fourniture ou réparations d'ustensiles, jouissent d'un privilège sur le prix des ustensiles

Digitized by Google

fournis ou réparés (1). Ce dernier privilège s'applique aux ustensiles aratoires et autres nécessaires à l'exploitation de la chose louée; il ne saurait être étendu aux objets de ménage fournis au locataire pour son usage; les fournisseurs d'articles de cette nature n'ont que le privilège de vendeur d'effets mobiliers (2).

192. Du reste, le privilège attaché aux sommes dues pour ustensiles, ne peut, dans aucun cas, s'exercer sur les récoltes (3).

193. Les créances pour prix d'engrais ou amendements, ne profitent pas du privilège relatif aux semences et frais de récoltes (4).

194. Sont privilégiés pour frais de récoltes, les domestiques, valets et journaliers employés à l'ensemencement des terres ou à la levée des récoltes, mais non ceux qui leur ont fait des fournitures de denrées (5).

195. Il n'y a pas de droit de suite attaché à ce privilège, de sorte qu'il ne peut s'exercer : 1° Quand la récolte est devenue la propriété d'un tiers de bonne foi (6), ou du locateur, par suite de résiliation du bail (7), à moins que les créanciers privilé-

(1) C. civ., 2102, 1°, 4e alinéa; Amiens, 20 novembre 1837, J. G., Priv., 238; Valette, 114.

(2) C, civ., 2102, 4°; Thézard, 352; Pont, 136.

(3) Cass., 12 novembre 1839; Aubry et Rau, § 261, note 46; Pont, 136.

(4) Cass., 9 novembre 1857; Amiens 2 mai 1863; Douai, 27 janvier 1865; Rennes, 4 mai 1871; Dijon, 16 mai 1893, S. 93, 2, 134, D. 93, 2, 479; Aubry et Rau, § 261, note 47; Thézard, 351; — *Contrà*, Pont, 134; Martou, 444.

(5) Cass., 27 novembre 1807, 18 juin 1889, 3, 90, 1, 68; Paris, 23 juin 1812; Limoges, 26 août 1848; Vitry, 31 juillet 1884; Pont, 134; Valette, 96; Laurent XXIX, 449.

(6) Bourges, 3 mars 1877, S. 80, 2, 104; Baudry-Lacantinerie et de Loynes 471.

(7) Cass., 9 mai 1853, D. 53, 1, 251, S. 53, 1, 699.

Digitized by Google

giés ne lui aient fait connaître la nature et le montant de leur créance avant la transmission (1) ; 2° Sur le prix des récoltes, vendues avec l'immeuble, ou immobilisées par une saisie immobilière, et qui est en distribution avec le prix de l'immeuble (2).

3° Gagiste

I. — GAGE CIVIL

196. Le gage confère au créancier le droit de se faire payer, sur la chose qui en est l'objet, par privilège et préférence aux autres créanciers (3).

197. Tous les meubles, corporels et incorporels, peuvent être donnés en gage, tels sont les brevets d'invention, les rentes sur l'État, les droits de bail (4).

198. Pour être opposable aux tiers, le gage doit être constaté par acte authentique ou sous-seing privé, ayant date certaine (5), mentionnant le montant de la créance, ainsi que l'espèce, la nature des divers objets remis en gage, et les indications nécessaires pour en déterminer l'individualité. Un état, annexé à l'acte, énonçant les qualités, poids et mesures des choses engagées, serait suffisant (6).

(1) Cass., 11 juillet, 1864, S. 64, 1, 311.

(2) Cass., 11 décembre 1861, 7 janvier 1880, S. 82, 1, 463, D. 80, 1, 129.

(3) C. civ., 2071, 2073, 2102, 2°.

(4) Paris, 29 août 1865, 31 mai 1866, 17 janvier 1868, 26 janvier 1894, S. 94, 2, 93; D. 94, 2, 215; Pont, 1080, 1103, 1151 ; Aubry et Rau, § 432.

(5) C. civ., 1328; Cass., 17 février 1858; Lyon, 6 juillet 1889, D. 90, 2, 113, S. 92, 2. 37; Valette, 49; Thézard, 19; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 45 à 47; — *Contrà*, Duranton, XVIII; 514; Aubry et Rau, § 422, note 7; Colmet de Santerre VII, 300 *bis*. IV, qui exigent l'enregistrement de l'acte sous seing privé.

(6) C. civ., 274; Pont, 1095; Aubry et Rau, § 432, note 8; Thézard, 11.

Digitized by Google

199. En outre, pour les créances données en gage, l'acte doit être signifié au débiteur ou accepté par lui dans un acte authentique (1).

200. Si la signification n'avait lieu qu'après saisie-arrêt de la créance, opposition aux mains du débiteur, ou déclaration de la faillite du cédant, le gage ne pourrait nuire aux droits du saisissant, de l'opposant ou des créanciers du failli (2).

201. La remise en gage : 1° D'un brevet d'invention, ne nécessite ni signification, ni enregistrement à la préfecture (3);

2° D'un fonds de commerce, est soumise à la signification au propriétaire (4), sans qu'il soit nécessaire que le créancier prenne possession des lieux loués, mais seulement du bail (5).

3° D'actions, obligations ou autres titres au porteur, doit être signifiée à l'établissement débiteur (6). Il en est autrement pour le gage commercial des valeurs au porteur (7);

(1) C. civ., 2075, 1690; Cass., 11 août 1869; Aubry et Rau, § 432, note 15; Pont, 1110; Colmet de Santerre, VIII, 301, III; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 60; — *Contrà*, Laurent, XXVIII, 464; Lyon-Caen, S. 82, 2, 26, selon lesquels la signification seule rend le privilège opposable aux tiers.

(2) Comp. Cass., 11 juin 1846, 4 juin 1847, 17 juin 1848, 29 mars 1865, 12 août 1867; Pont, 112; Aubry et Rau, § 432, note 16.

(3) Paris, 29 août 1865; Pont, 1107, Rivière, p. 252; Pouillet, 201.

(4) Cass., 6 mars, 1861; Seine, 15 décembre 1871; Paris, 21 juillet 1892; *Rev. not.*, 8777; Pont, 1103, 1133.

(5) Paris 21 juillet 1892, précité; 4 janvier 1896, *Rev. not.*, 9584. S. 97, 2, 89; Aubry et Rau, § 432, note 41; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 80; — *Contrà*, Lyon, 1er décembre 1857 (cassé); comp. Seine, 21 novembre 1895, 6 mars 1896; 26 février 1895, S. 97, 2, 89 et note de M. Wahl; Saint-Etienne, 6 janvier 1894, déclarant le gage nul lorsque le débiteur continue l'exploitation du fonds.

(6) Cass., 19 juin 1860, 30 novembre 1864, 27 novembre 1865, 10 avril 1867, 13 janvier 1868; Lyon, 6 juillet 1889; Pont, 1118; Buchère, 802.

(7) C. Comm., 91, 109.

Digitized by Google

4° De rentes, actions et obligations nominatives, est aussi soumise, pour sa validité, à une signification au Trésor public ou au gérant social (1). Dans la pratique, la signification est doublée par une mention du gage, portée sur les titres des valeurs.

202. D'ailleurs, le privilège du créancier gagiste ne subsiste qu'autant que le gage a été mis et est resté en la possession du créancier ou du tiers convenu entre lui et le débiteur, c'est-à-dire qu'il faut la tradition réelle des meubles corporels (2) et celle des titres des objets incorporels (3). Par suite, une créance sans titre ne peut faire l'objet d'un nantissement (4), ni un droit successif *ab intestat* (5).

203. La remise du gage aux mains du tiers convenu — spécialement un usufruitier — constitue un mandat qui doit être accepté (6).

204. Dans la main du créancier, le gage n'est qu'un dépôt assurant son privilège; il ne peut en disposer; son droit se borne à faire ordonner en justice, soit que le gage lui demeurera en propriété, à titre de dation en paiement, d'après une estimation

(1) Pont, 1116; Buchère, 404 à 406.

(2) C. civ., 1141; Cass., 9 août 1849, 19 mars 1878, S. 78, 1, 261; comp. Bordeaux, 26 mai 1873, D. 76, 2, 23.

(3) C. civ., 2076: Cass., 11 juin 1846, 19 juin 1848, 20 janvier 1888; *Rev. not.*, 7830, S. 86 1, 305; Rouen, 24 juin 1847; Pont, 1131; Valette, 49; Laurent, XXVIII, 476. Quoique le titre comporte une grosse, la remise d'une expédition suffit, Cass., 13 mars 1888, D. 88, 1, 351, S. 88, 1, 302; Laurent, 28, 478; Lyon-Caen et Renault, III, 281; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 76.

(4) Lyon, 31 janvier 1839; Paris, 31 août 1861; Pont, 1132; Aubry et Rau, § 432, note 20.

(5) Cass., 19 février 1894, S. 95, 2, 273.

(6) Rouen, 14 janvier 1847; Paris, 4 décembre 1847; Paris, 26 janvier 1894; Besançon, 18 décembre 1895, S, 96, 2, 71; Pont, 1138; Aubry et Rau, § 432, note 25.

Digitized by Google

à faire par experts, soit qu'il sera vendu aux enchères publiques (1); — comp. nº 255.

En matière commerciale, le créancier n'a pas la faculté de conserver le gage, il doit le faire vendre (2).

Quand le gage consiste en valeurs dont la négociation doit avoir lieu à la Bourse et par l'intermédiaire d'un agent de change, la vente à la Bourse est considérée comme vente aux enchères (3).

Pour les valeurs non cotées, la vente est faite aux enchères devant notaire.

205. La vente ou l'expertise du gage sont aux frais du débiteur, puisqu'il n'a pas exécuté son obligation (4).

Du reste, la vente du gage passée par le débiteur aux créanciers, postérieurement au contrat de gage est valable, qu'elle ait lieu avant ou après l'échéance de la dette (5).

206. Lorsque le gage consiste en une créance portant intérêt, le créancier touche ces intérêts (à moins de convention contraire), et les impute sur ceux qui peuvent lui être dus. Si la dette ne porte point elle-même d'intérêts, l'imputation a lieu sur le capital (6).

207. Le débiteur ne peut réclamer la restitution

(1) C. civ., 2078, 2079; comp. Colmet de Santerre, VIII, 304 *bis*, VI.

(2) C. comm., 93; Toulouse, 27 juillet 1872; Paris, 8 mars 1873, D. 74; 2, 70; — *Contrà*, Lyon-Caen et Renault, III, 313.

(3) Paris, 13 janvier, 1854, S. 54, 2, 209, D. 54, 2, 193; Pont, 1151; Laurent XXVIII, 514; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 120.

(4) Bruxelles, 25 juin 1831, J. G., Nant., 170; Pont, 1149; Laurent, XXVIII, 515; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 123.

(5) Cass., 22 mai 1855, S. 56, 1, 123; Aubry et Rau, § 434, note 10; Pont, 1162; Laurent XXVIII, 520; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 134.

(6) C. civ., 2081,

Digitized by Google

du gage, qu'après avoir entièrement payé la dette pour sûreté de laquelle il a été donné (1).

208. Mais le droit du créancier nanti n'empêche pas aux autres créanciers de saisir et faire vendre le gage, sauf l'exercice du privilège du gagiste sur le prix (2).

209. S'il existait de la part du même débiteur, envers le même créancier, une autre dette contractée postérieurement à la mise en gage, et devenue exigible avant le paiement de la première dette, le créancier ne pourrait être tenu de se dessaisir du gage avant d'être entièrement payé de l'une et de l'autre dette, lors même qu'il n'y aurait eu aucune stipulation pour affecter le gage au paiement de la seconde (3). Ce gage tacite n'engendre aucun privilège; il confère seulement un droit de rétention (4).

210. Le gage est indivisible, nonobstant la divisibilité de la dette entre les héritiers du débiteur ou ceux du créancier; par suite, l'héritier du débiteur, en payant sa portion de la dette, ne peut demander la restitution partielle du gage, tant que la dette entière n'est pas acquittée. Réciproquement, l'héritier du créancier qui reçoit sa portion de la dette, ne peut remettre le gage au préjudice de ses cohéritiers non payés (5).

(1) C. civ. 2082.

(2) Cass., 31 juillet 1832, 3 juillet 1834; Pau, 28 mars 1892, S. 93, 2, 225; Pont, 1185; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 99.

(3) C. civ., 2082.

(4) Aubry et Rau, § 434, note 4; Thézard, 15; Duranton, XVIII, 567, Troplong, 465; Delvincourt, III, art. 2082; Colmet de Santerre, VIII, 313 *bis*, IV; — *Contrà*, Pont, 1199; Mourlon, III, 1224.

(5) C. civ., 2083.

Digitized by Google

II. — GAGE COMMERCIAL

211. Le gage constitué, soit par un commerçant, soit par un non-commerçant, pour un acte de commerce, est réputé commercial (1).

212. En matière commerciale, le gage se constate à l'égard des tiers, comme à l'égard des parties contractantes, par actes publics ou sous-seings privés, par bordereau ou arrêté d'un agent de change ou courtier, dûment signé des parties ; par une facture acceptée, par la correspondance, par les livres des parties et par la preuve testimoniale dans le cas où le tribunal croit devoir l'admettre (2).

213. Si le gage comprend des créances dont le cessionnaire ne peut être saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport au débiteur, le privilège du créancier gagiste ne s'établit sur ces créances que par un acte enregistré et signifié au débiteur (3). Il y a controverse sur le point de savoir si la signification au débiteur peut être remplacée par une acceptation authentique ; quoiqu'il en soit, l'acceptation par acte privé, même enregistré, serait inopérante (4).

214. Le gage d'une part d'intérêt dans une société doit être signifié aux autres associés (5).

215. Pour les valeurs transmissibles par endossement, le gage est établi, à l'égard des tiers, au moyen

(1) C. civ., 2084 ; C. comm., 91 ; Lyon-Caen et Renault, III, 263.

(2) C. comm, 91, 109 ; comp. Nancy, 17 janvier 1888, D. 89, 2, 53 ; Aubry et Rau, § 433, 1°.

(3) C. civ., 2075, 1690 ; C. comm., 91 ; Pont, 1208.

(4) Comp. Cass., 11 août 1869 ; Paris, 18 août 1881, S. 82, 2, 25 ; Laurent, XVIII, 464 ; Thézard, 13.

(5) Paris, 18 août 1881, S. 82, 2, 25.

Digitized by Google

de l'endos régulier indiquant que les valeurs sont remises en garantie (1).

216. En ce qui concerne les valeurs au porteur, le gage s'établit par les modes de preuve de la loi commerciale (2).

217. A l'égard des actions, parts d'intérêts et obligations nominatives des Sociétés commerciales ou civiles, dont la transmission s'opère par un transfert, le gage peut être établi soit par un transfert à titre de garantie inscrit sur les registres de ces Sociétés, soit par les autres genres de preuve admis par le Code de commerce (3).

Mais si les Sociétés n'admettent pas le transfert en garantie, on peut faire un transfert ordinaire, et le prêteur reconnaît, par un écrit spécial, dont l'enregistrement n'est pas obligatoire, qu'il n'a d'autre droit sur le titre que celui d'un créancier gagiste (4). Un gage, dans ces conditions, consistant en actions nominatives non libérées, rendrait le créancier gagiste débiteur de ce qui resterait dû sur le montant des actions (5).

218. Le privilège ne subsiste sur le gage qu'autant que ce gage a été mis et est resté en la possession du créancier ou d'un tiers convenu entre les parties. Le créancier est réputé avoir les marchandises en sa possession lorsqu'elles sont à sa disposition dans ses magasins ou navires, à la douane ou dans un

(1) C. comm., 91; Douai, 26 janvier 1893, S. 93, 2, 233; Pont, 1117; Lyon-Caen et Renault, III, 278 *bis*.

(2) C. comm., 109; comp. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 150.

(3) C. comm., 91; Paris, 28 novembre 1878; Douai, 12 mars 1891, S. 93, 2, 118; Pont, 1116.

(4) Pont, 1116; Rivière, p. 253; Lyon-Caen et Renault, 694; Buchère, 810.

(5) L. 24 juillet 1867, art. 3; Pont, *Soc.*, 946; Vavasseur, 516.

Digitized by Google

dépôt public ; ou si, avant qu'elles soient arrivées, il en est saisi par un connaissement ou par une lettre de voiture (1).

219. Le créancier auquel des effets négociables ont été donnés en gage, doit en opérer le recouvrement (2).

220. A défaut de paiement à l'échéance, le créancier peut, huit jours après une simple signification, faite au débiteur, ou au tiers bailleur du gage, s'il y en a un, faire procéder à la vente publique des objets donnés en gage. Toute clause qui autoriserait le créancier à s'approprier le gage est nulle (3).

221. La vente du gage a lieu à la Bourse par un agent de change pour les valeurs cotées; les ventes des valeurs non cotées et des marchandises, sont faites par les courtiers, à moins que le président du Tribunal de commerce ne désigne d'autres officiers publics (4).

222. Pour les droits ou obligations des parties, non prévus par le Code de commerce, les dispositions du Code civil sont applicables à ce gage, toutes les fois qu'il n'y est pas dérogé par la loi spéciale (5).

223. En cas de faillite du débiteur, le gage constitué pour dette antérieurement contractée, est nul à l'égard de la masse des créanciers, s'il a été consenti depuis l'époque de la cessation des paiements, ou dans les dix jours précédents (6).

(1) C. comm., 92; comp. Cass., 28 avril 1884, 11 février 1885, S. 86, 1, 117.

(2) C. comm., 91 ; Aubry et Rau, § 434, 1°.

(3) C. comm., 93.

(4) C. comm., 93 ; L. 28 mai 1858 ; Décr. 4 septembre 1863, 7 octobre 1890, art. 70 à 73.

(5) Pont, 1208 ; Rivière, p. 255.

(6) C. comm., 446, 447 ; Lyon-Caen et Renault, 2763 ; comp. Cass., 20 janvier 1886, S. 86, 1, 305, D. 86, 1, 406.

Digitized by Google

III. — GAGE DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

1° Mont-de-Piété

224. Les Monts-de-Piété prêtent sur engagement d'effets mobiliers corporels déposés dans leurs magasins (1), et sur valeurs mobilières libérées, au porteur.

Le gage se constate par les registres de l'établissement prêteur (2).

A défaut de remboursement, les marchandises et valeurs données en nantissement sont vendues sans mise en demeure (3).

Cette vente est faite par un commissaire-priseur, pour les objets matériels, ou par un agent de change pour les valeurs mobilières; elle a lieu aux risques de l'emprunteur qui peut réclamer ce qui reste de la vente après prélèvement des sommes dues au Mont-de-Piété.

2° Banque de France

225. Des avances sont faites par la Banque de France sur dépôts d'effets publics et d'actions ou obligations des chemins de fer français, du Crédit Foncier, de la Ville de Paris, etc. (4).

Lorsque les titres sont nominatifs, la Banque exige que le transfert en soit fait à son nom, en vertu d'une procuration qui doit être remise avec les titres.

(1) L. 16 pluviôse an XII; Décr. 34 messidor an XII, 8 thermidor an XIII; L. 25 juin 1851.

(2) Décr. 8 thermidor an XIII; L. 25 juillet 1891 rendue pour Paris et dont le bénéfice a été étendu, par des décrets, à divers autres Monts-de-Piété.

(3) L. 24 juin 1851, art. 7, 25 juillet 1891.

(4) L. 17 mai 1834, art. 3, 30 juin 1840; Ord. 15 juin 1834; Décr. 16 janvier 1808, 3 mars 1852, 28 mars 1852, 7 juin 1857, 13 janvier 1869, 23 février 1880.

Digitized by Google

Le gage est constaté au moyen d'une formule d'engagement de remboursement souscrite par l'emprunteur.

A défaut de remboursement, et dès le lendemain de l'échéance, le gage est vendu à la Bourse sans mise en demeure, et sans qu'il soit besoin d'aucune autorisation judiciaire (1).

3° Crédit Foncier

226. Le Crédit Foncier fait des avances sur dépôt de ses propres obligations, dans les mêmes formes et avec les mêmes droits que la Banque de France (2).

Il est également autorisé à faire, dans les formes du droit commun, des avances sur tous titres admis en nantissement par la Banque de France (3).

4° Magasins généraux

227. Les marchandises déposées dans les magasins généraux sont valablement données en gage, par : 1° L'endossement du warrant ou bulletin de gage énonçant le montant intégral de la créance garantie, la date de son échéance, les noms, profession et domicile du créancier ; 2° Et la transcription de cet endossement sur les registres du magasin dépositaire (4).

228. Il peut être procédé à la vente des marchandises engagées, sans autorisation de justice, huit

(1) Ord. 15 juin 1834, art. 2, 3, 5.

(2) L. 19 juin 1857.

(3) Déc. 26 juillet 1862.

(4) L. 28 mai 1858; Déc. 12 mars 1859; Cass., 19 décembre 1856, 11 juillet 1876; Paris, 1er décembre 1866, S. 67, 2, 65; Pont, 1211; Aubry et Rau, § 433, 3e; Rivière, p. 261; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 160 à 163.

Digitized by Google

jours après l'échéance ou le protêt, mais aux enchères publiques et par le ministère d'un officier public (1).

229. Le paiement des droits de magasinage est garanti par un privilège opposable au porteur du warrant (2).

4° Frais faits pour la conservation d'une chose

230. Ce privilège est fondé sur une gestion d'affaires; il est juste que les créanciers, dont le gage a été conservé dans l'intérêt commun, laissent prélever sur la chose elle-même les sommes dues pour cette conservation (3).

231. Le privilège, pour les frais de conservation, s'applique aux meubles incorporels comme aux meubles corporels. Il existe, notamment pour la nourriture, les soins et le pansement d'un animal, la réparation d'un meuble, les avances faites en vue de recouvrer ou de conserver une créance (4).

232. On ne peut appliquer ce privilège aux frais d'amélioration, quelle que soit l'augmentation de valeur en résultant. Dans ce cas, le droit du créancier se borne à la rétention de la chose, si elle est restée entre ses mains (5).

(1) L. 28 mai 1858, art. 7; Aubry et Rau, § 434, 2°.

(2) L. 28 mai 1858, art. 8.

(3) Bordeaux, 26 juillet 1875; Lyon, 1er avril 1801, S. 82, 2, 965; Laurent, XXIX, 458.

(4) Cass., 13 mars 1835; Paris, 16 décembre 1841; Bourges, 9 juin 1846; Poitiers, 3 février 1892, S. 92, 2, 88; Troplong, 175; Duranton, XIX, 114; Pont, 139; Thézard, 253.

(5) Cass., 25 février 1878, 15 mars 1882, S. 85, 1, 20; Lyon, 1er avril 1881; Aubry et Rau, § 251, note 53; Thézard, 253; Pont, 141, 142; Colmet de Santerre, 30 *bis*, II; Laurent, XXIX, 457; Mourlon, III, 1299; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 478.

Digitized by Google

L'assureur n'a pas non plus de privilège pour ses primes sur le prix du mobilier assuré (1).

233. Le privilège des frais de conservation peut s'exercer tant que la chose appartient au débiteur, ou même jusqu'à la distribution du prix de vente entre les créanciers (2). Mais si la chose se trouvait immobilisée par destination ou incorporation, le privilège cesserait d'exister (3).

234. D'ailleurs, ce privilège ne s'applique pas aux immeubles (4). Il y a exception en faveur du Crédit Foncier (5). Les travaux faits aux immeubles jouissent d'un autre privilège (nº 320), soumis à des formalités spéciales (6).

5º Vendeur de meubles

235. Celui qui a vendu, au comptant ou à terme, des effets mobiliers non payés, a privilège sur ces objets et sur le prix dû de la première revente (7).

236. Le privilège s'applique à tout ce qui est déclaré meuble par la loi (8), notamment : 1º Aux meubles corporels (9); 2º Aux créances et rentes (10);

(1) Rouen, 6 mai 1890, S. 90, 2, 173; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 479.
(2) Pont, 143; Aubry et Rau, § 261; Laurent, XXIX, 468, 469.
(3) Douai, 21 janvier 1865; Pont, 139.
(4) Cass., 23 juin 1862; Paris, 15 novembre 1875, S. 77, 2, 208, D. 77, 2, 99.
(5) Décr. 28 février 1852, art. 30.
(6) C. civ.; 2103, 2110.
(7) C. civ., 2102, 4°; comp. C. civ., 535; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 491.
(8) C. civ., 535; Cass., 28 novembre 1827, 2 janvier 1838, 18 décembre 1867, D. 69, 1, 289; Paris, 11 juin 1872, 25 juillet 1882, D. 83, 2, 215; Troplong. 187; J. G. *Priv.*, 338; Aubry et Rau, § 261, note 37.
(9) Pont, 147; Valette, 86; Aubry et Rau, § 261, note 57; Thézard, 355.
(10) Cass., 28 novembre 1827.

Digitized by Google

3° Aux fonds de commerce (1); 4° Aux offices ministériels (2).

237. Ce qui est garanti par le privilège, c'est le prix avec ses accessoires, tels qu'intérêts et frais de contrat (3).

238. Quand l'acheteur souscrit des billets à ordre causés valeur en prix de vente, il ne s'opère pas novation, et le privilège est conservé (4).

239. Le privilège porte sur les objets vendus s'ils sont en la possession du débiteur, ou sur le prix encore dû, lorsqu'ils ont été vendus à l'amiable ou en justice par l'acheteur (5); mais non pas sur le prix des reventes ultérieures (6).

240. Le vendeur d'effets mobiliers sinistrés a également privilège sur l'indemnité d'incendie (7).

241. Si la chose a été transformée, le privilège subsistera tant qu'elle aura conservé son individualité (8). La chose peut avoir revêtu le caractère d'immeuble par destination; dans ce cas, le privilège n'est pas éteint à l'égard des créanciers chirogra-

(1) Paris, 8 février 1834, 1er décembre 1834; Cass., 15 décembre 1847; Riom, 20 mars 1879; Seine, 30 juin 1885, *Rev. not.*, 7235. — En cas d'expropriation publique de l'immeuble dans lequel s'exerce un commerce, le vendeur du fonds a droit au privilège sur le montant de l'indemnité allouée à son acheteur. Paris, 11 juin 1872, S. 72, 2, 164.

(2) Cass., 16 février 1831, 20 janvier 1857, S. 57, 1, 332; Paris 11 décembre 1834; Toulouse, 12 juillet 1851; Thézard; 355; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 489.

(3) Thézard, 356; Persil, art. 2102, § 4, n° 4; Laurent, XXIX, 475.

(4) Paris, 2 avril 1353: Metz, 26 janvier 1854: Pont, 145,

(5) Comp. Cass., 19 février 1894, S. 95, 1, 457; Aubry et Rau, § 261, note 63; Thézard, 357; Pont, 149; Colmet de Santerre, IX, 32 *bis*, III.

(6) Cass., 8 août 1860, S. 60, 1, 845; Aubry et Rau, § 261, note 68; Persil, art. 2102, § 4, n° 1; — *Contrà*, Laurent, XXIX, 480; Pont, 150.

(7) L. 19 février 1889; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 499.

(8) Rouen, 7 août 1841; Pont, 153; Thézard, 357; Aubry et Rau, § 251, note 71; Mourlon, III, 1304; Colmet de Santerre, IX, 32 *bis*, v.

Digitized by Google

phaires (1); il en serait autrement vis-à-vis des créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble (2).

La chose a-t-elle été employée à la construction d'un édifice, le privilège s'éteindra par le fait de l'incorporation (3).

242. Lorsque l'acheteur a donné la chose en gage, le privilège du vendeur peut être exercé, mais non au préjudice du créancier nanti, s'il est de bonne foi (4);

Ni au préjudice du locateur de la maison ou de la ferme dans laquelle les objets ont été placés, à moins de prouver que ce locateur savait, au moment du transport des meubles, que le prix en était dû (5).

243. A l'égard des offices, le privilège porte seulement sur la valeur pécuniaire de l'office qui ne peut être saisi. Ce privilège s'exerce sur le prix de la cession consentie par le cessionnaire, tant que celui-ci ne l'a pas cédé, même avant la prestation de serment du nouveau titulaire (6), ou reçu depuis cette prestation (7); mais le privilège ne s'étend

(1) Cass., 24 mai 1842; Caen, 1er août 1837; Dijon, 16 août 1842, S. 46, 2, 148; Pont, 154.

(2) Cass., 22 janvier 1823, 11 janvier 1887, S. 87, 1, 154; Pont, 154; Colmet de Santerre, IX, 32 *bis*, VII; Valette, 85.

(3) Cass., 18 mars 1840, 9 juin 1837; Pont, 154; Aubry et Rau, § 261; Thézard, 357; Colmet de Santerre, IX, 32 *bis*, VI.

(4) Valette, 85; Pont, 151; Aubry et Rau, § 261, note 69; Thézard, 360; Baudry-Lacantinerie et de Lovnes, 492; — *Contrà*, Troplong, 151.

(5) C. civ., 2102, 4°; Paris, 26 mai 1814; Aubry et Rau, § 261.

(6) Cass., 21 juin 1864; Lyon 7 décembre 1890; Bourges, 18 novembre 1890, D. 91, 2, 21, S. 92, 2, 241. Pour assurer la conservation du privilège sur le prix de l'office cédé par son successeur, le cédant primitif devra donc faire opposition immédiatement aux mains du nouveau titulaire, quand même le prix de la première cession ne serait pas exigible, Cass., 8 août 1865; Poitiers, 4 avril 1881, S. 82, 2, 61, D. 81, 2, 156.

(7) Cass., 21 mars 1864, S. 64, 1, 161, D. 64, 1, 155.

Digitized by Google

pas aux prix des reventes et il s'éteint par la faillite (1).

En cas de destitution du successeur, le cédant n'a aucun privilège sur l'indemnité imposée au nouveau titulaire par le gouvernement (2). Cependant, cette indemnité étant, dans la réalité, la valeur de l'office, il est très dur, au point de vue de l'équité, de priver le vendeur de son privilège (3).

S'il y avait seulement démission forcée ou suppression de l'office, le privilège subsisterait (4).

244. Le vendeur de choses mobilières peut aussi demander la résolution de la vente à défaut de paiement du prix (5). Toutefois, il y a des restrictions à l'exercice de l'action résolutoire, qui ne peut être pratiquée contre un tiers possesseur de bonne foi (6), ni au préjudice d'un créancier ayant un privilège préférable à celui du vendeur (7), ni encore au détriment des créanciers hypothécaires sur l'immeuble auquel la chose aurait été incorporée (8).

245. De plus, le vendeur, sans terme, a la faculté de revendiquer l'objet vendu dans la huitaine de la

(1) Cass., 25 février, 1854, 24 mai 1854, 8 août 1860, 18 décembre 1867; Alauzet, IV, 1863; Perriquet, 526.

(2) Cass., 26 mars 1849, 10 août 1853, 30 mai 1877; Paris, 17 janvier 1855; Bordeaux, 27 février 1856; Chambéry, 19 janvier 1853; Orléans, 7 juillet 1876.

(3) Orléans, 31 janvier 1846, Paris, 9 janvier 1851, S. 51, 2, 7; Mourlon 125; Thézard, 359; — *Contrà*, Cass., 7 juillet 1847, 10 août 1853, 30 mai 1877; Limoges, 6 août 1888, D. 89, 2, 149; Aubry et Rau, § 261, note 73; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 516.

(4) Cass., 30 août 1854, 24 janvier 1859, 11 avril 1865; Rouen, 4 août 1862; Orléans, 7 juillet 1876; Amiens, 2 février 1892; Agen, 28 décembre 1892, S. 93, 2, 7, *Rev. not.*, 8847.

(5) C. civ., 1184, 1654; Paris, 11 novembre 1837; Rouen, 29 novembre 1837; Aubry et Rau, § 356; Demolombe, XXV, 502; Larombière, art. 1184, n° 42.

(6) C. civ., 2279,

(7) C. civ., 2101; Paris, 16 août 1833.

(8) Cass., 9 décembre 1835; Paris, 25 juillet 1846; Aubry et Rau, § 356.

Digitized by Google

livraison. pourvu que cet objet se trouve encore en la possession de l'acheteur, sans avoir subi un changement notable (1).

246. La saisie de l'objet vendu, faite par d'autres créanciers, ne forme point obstacle à l'exercice de la revendication qui se réalise alors au moyen d'une demande en distraction ; une simple opposition à la saisie serait insuffisante (2).

247. En principe, le vendeur de meubles peut être investi de cinq droits différents : action personnelle en paiement du prix (3), privilège (4), droit de rétention (5), action résolutoire (6), droit de revendication (7).

248. Si l'acheteur est mis en faillite, le privilège et l'action résolutoire ne sont plus possibles (8). Le droit de revendication doit être exercé avant la tradition des marchandises effectuée dans les magasins du failli ou dans ceux du commissionnaire chargé de les vendre pour son compte (9), et pourvu que ces marchandises, avant leur arrivée, n'aient pas été vendues, sans fraude, sur factures et connaissements ou lettres de voitures signées par l'expéditeur (10).

(1) C. civ., 2102, 4° ; C. pr. 826 et suiv. ; Pont, 159 ; Valette, 90.

(2) C. pr., 608 ; Douai, 18 décembre 1868, S. 69, 2, 213 ; Aubry et Rau, § 356, 4°.

(3) C. civ., 2092.

(4) C. civ., 2102, 4°.

(5) C. civ., 1612 ; Colmet de Santerre, VII, 44 *bis*, 1.

(6) C. civ., 1654.

(7) C. civ., 2102, 4°.

(8) C. comm., 558 ; Cass., 18 décembre 1867 ; comp. Cass. 18 février 1895 ; S. 95, 1, 209.

(9) C. comm., 574 ; Douai, 12 décembre 1874 ; Cass., 29 juillet 1875, S. 76, 49 ; D. 76, 1, 113 ; Bédarride, 1147 ; Alauzet, 2837.

(10) C comm., 576 ; Rivière, p. 771, 789.

Digitized by Google

6° Fournitures de l'aubergiste

249. L'aubergiste est privilégié pour les fournitures de choses nécessaires dans le cours de la route, notamment le logement et la nourriture du voyageur, de sa famille, de ses domestiques et de ses animaux (1); l'argent prêté par l'aubergiste ne participe pas au privilège (2).

250. Quelles sont les choses grevées du privilège? Ce sont tous les objets transportés dans l'auberge par le voyageur : bagages, marchandises, animaux, argent; soit que le voyageur en ait la propriété, soit qu'il n'en possède que la détention précaire, pourvu qu'elle ait été ignorée de l'aubergiste (3). Il y a exception cependant en ce qui concerne les objets perdus ou volés (4).

251. Ce privilège, reposant sur une idée de gage, c'est la possession des objets qui le donne; il s'en suit que le privilège cesse si les objets sont transportés ailleurs, à moins d'enlèvement clandestin, car, dans ce cas, ils pourraient être revendiqués entre les mains des tiers (5).

252. D'ailleurs, les effets apportés dans un dernier voyage ne garantissent pas les dépenses faites lors d'un précédent voyage (6).

(1) Duranton, XIX, 130; Pont, 164; Laurent, XXIX, 507.

(2) C. civ., 2102, 5°; Paris, 1er février 1867, S. 67, 2, 80; Pont, 163.

(3) Dijon, 10 juillet 1872, S. 73, 2, 104; Pont, 165; Troplong, 204; Duranton XIX, 130; Taulier, VII, p. 158; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 547.

(4) Valette, 70; Pont, 165; Colmet de Santerre, IX, 36 *bis*, II; Martou, II, 593; Battier, I, 55.

(5) Valette, 70; Pont, 167; Colmet de Santerre, IX, 36 *bis*, I; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 261, note 78; Laurent, XXIX, 510.

(6) Nantes, 21 septembre 1873, S. 74, 2, 256; Pont, 166; Valette, 70; Aubry et Rau, § 261, note 79; Troplong, 206; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 548.

Digitized by Google

253. Au surplus, le privilège ne peut être invoqué pour les fournitures faites à une personne habitant la localité (1); ces fournitures sont seulement garanties par le privilège des subsistances (2).

254. Les cafetiers, taverniers et cabaretiers, ne sauraient être admis à invoquer le privilège accordé aux aubergistes (3).

255. Les effets mobiliers apportés par le voyageur ayant logé chez un aubergiste, hôtelier ou logeur, et par lui laissés en gage pour sureté de sa dette, peuvent être vendus un mois après le départ du voyageur, sur autorisation du juge de paix.

Cette vente a lieu aux enchères par le ministère d'un officier public qui paie sur le produit la créance du dépositaire (4).

7° Voiturier

256. Tous ceux qui se chargent de transports par terre ou par eau (5), jouissent, pour leurs frais de transport et les dépenses accessoires (réparations, droits fiscaux) d'un privilège sur les objets voiturés, tant qu'ils en conservent la possession réelle ou dans un entrepôt (6).

257. Ce privilège sur la chose voiturée ne conserve pas le prix de transports antérieurs, à moins qu'il ne

(1) Pont, 163; Thézard, 364; Mourlon, III, 1314.

(2) C. civ., 2101, 5°; Thézrd, 364.

(3) Pont, 163; Troplong, 202; Laurent, XXIX, 506; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 542.

(4) L. 31 mars 1896, art. 1, 2 et 6.

(5) C. civ., 1782; Colmet de Santerre, IX, 37 *bis*, I; Laurent, XXIX, 512.

(6) C. civ., 2102, 6°; Cass., 13 avril 1840; Rouen, 23 mars 1844; Paris, 29 août 1855; Lyon, 11 juillet 1857, S. 58, 2, 6; Pont, 169; Valette, 73; Duranton, XIX, 134; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 555.

Digitized by Google

s'agisse de transports successifs faits en vertu d'une convention unique (1).

258. Au surplus, le privilège n'est accordé qu'au voiturier et non au propriétaire qui loue à celui-ci les chevaux et voitures nécessaires au transport (2).

8° Cautionnement de fonctionnaires

259. Les comptables publics, les préposés des administrations financières, les fonctionnaires et officiers publics sont astreints à déposer, dans les caisses de l'État, une somme d'argent affectée à la garantie des créances résultant d'abus et prévarications commis dans l'exercice de leurs fonctions (3).

260. Sont obligés de fournir un cautionnement en numéraire, les notaires, agents de change, avoués, greffiers des Tribunaux, huissiers et commissaires-priseurs.

261. Certains comptables, fonctionnaires et officiers publics, assujettis à l'obligation de donner un cautionnement, ne sont pas tenus de l'effectuer en numéraire; ils peuvent le fournir en rentes sur l'État ou même en immeubles.

Toutefois, les conservateurs des hypothèques sont soumis à un double cautionnement: l'un en numéraire, en qualité de comptables publics, pour la garantie des droits dont la perception leur est con-

(1) Cass, 18 mars 1834; Rouen, 5 juin 1847; 3 janvier 1863, S. 64, 2, 121; Pont, 1168; Thézard, 365; Aubry et Rau, § 261; Duverdy, 137; Troplong, 207; Martou. II, 514; Laurent, XXIX, 516.

(2) Nîmes, 12 août 1812; Bordeaux, 16 mars 1857, S. 57, 2, 496; Pont, 168; Laurent, XXIX, 513.

(3) L. 21 ventôse an VII, art. 5; 27 ventôse an IX, art. 10; 25 ventôse an XI, art. 34; 25 nivôse an XIII, art. 1; 6 ventôse an XIII, art. 1; 28 avril 1816, art. 88; Décr. 30 juin 1838, art. 31; 31 mai 1862, art. 242; Pallain, 130 à 142.

Digitized by Google

fiée ; l'autre en immeubles ou en rentes sur l'État, pour répondre envers les particuliers de l'accomplissement régulier des formalités hypothécaires.

Il n'est question ici que des cautionnements en numéraire.

I. — CRÉANCES POUR ABUS ET PRÉVARICATIONS

262. Les cautionnements sont affectés, en principal et intérêts, par privilège, en premier ordre, au paiement des condamnations résultant de faits de charge, c'est-à-dire qui rentrent dans l'exercice légal des fonctions (1).

263. Les faits dommageables qui sont le résultat d'une confiance purement volontaire accordée à l'officier public ou ministériel, ne constituent pas des faits de charge (2).

Il n'y a pas fait de charge dans le détournement : 1° Par un notaire, d'une somme confiée pour en opérer le placement ou pour l'appliquer à un placement convenu (3) ; 2° Par un avoué, des sommes qu'il reçoit, sans mandat de son client, à l'aide de menaces de poursuites faites au débiteur (4).

264. Les amendes prononcées contre les fonctionnaires publics pour crimes ou délits de droit commun, ne sont pas privilégiées sur le cautionnement (5). Quant aux amendes, purement civiles,

(1) C. civ., 2102, 7° ; L. 25 nivôse an XIII, 6 ventôse an XIII, 5 septembre 1807, 28 avril 1816, art. 88 ; 30 juin 1838, art. 32 ; Décr. 1er octobre 1862.

(2) Valette, 76 ; Pont, 171 ; Martou, II, 516 ; Aubry et Rau, § 261, 8°, Thézard, 366 ; Colmet de Santerre, IX, 36 *bis*, II.

(3) Cass., 18 janvier 1854, 26 juillet 1858, S. 58, 1, 822, D. 58, 1, 409 ; Dard, p. 28.

(4) Toulouse, 15 mai 1844 ; Pallain, 163.

(5) Paris, 21 janvier 1837 ; Cass., 26 juillet 1858 ; Pont, 171 ; Troplong, I, 210 ; Aubry et Rau, § 261 ; — *Contrà*, Metz, 23 février 1856, S. 56, 1, 321.

Digitized by Google

encourues par les officiers publics, pour contravention aux règles professionnelles, elles sont privilégiées au profit du Trésor, ainsi que les droits d'enregistrement des actes, mais seulement après les faits de charge (1).

II. — PRIVILÈGE DU BAILLEUR DE FONDS

265. Celui qui fournit les fonds destinés à former, en tout ou partie, le cautionnement d'un fonctionnaire public, peut s'assurer, sur ce cautionnement, un privilège, appelé de second ordre, parce qu'il s'exerce après celui des faits de charge (2).

266. Le privilège de second ordre, qui ne confère qu'un droit de préférence, et non la propriété du cautionnement (3), existe au moyen : 1° D'une déclaration notariée (brevet légalisé) donnée au bailleur de fonds par le titulaire du cautionnement ; 2° Et de l'inscription de la déclaration sur les registres du Trésor, pour être efficace à l'égard des tiers (4).

267. La déclaration du titulaire doit suivre immédiatement le versement; si elle était faite plus de huit jours après, elle devrait être accompagnée d'un certificat de non opposition délivré par le greffier du Tribunal civil (5). En cas de contestation sur la

(1) Cass., 25 juillet 1827, 26 juillet 1858, D. 58, 1, 409, S. 58, 1, 822; Pont, 171; Aubry et Rau, § 261, note 93; — *Contrà, Dict. enreg.*, PAIEMENT, 28.

(2) L. 25 nivôse an XIII, 6 ventôse an XIII; Décr. 28 août 1808, 22 décembre 1812.

(3) Cass., 17 juillet 1849, D. 50, 1, 151, S. 50, 1, 529; Besançon, 21 avril 1886, S. 87, 2, 202.

(4) Décr. 22 décembre 1812; Cass., 4 décembre 1848, D. 48, 1, 227, S. 49, 1, 5; Pont, 174.

(5) Décr. 22 décembre 1812, art. 2.

Digitized by Google

sincérité d'une déclaration tardive, les tribunaux apprécieraient en fait si la somme prêtée a reçu réellement l'emploi déclaré (1).

268. Après avoir remboursé le premier prêteur, le titulaire du cautionnement ne serait pas admis à faire une déclaration au profit d'un autre prêteur, mais celui-ci pourrait soit prendre un transport, soit payer directement le premier bailleur de fonds et obtenir subrogation à ses droits (2).

269. Quand le titulaire a fourni lui-même son cautionnement, il ne peut attribuer le privilège à un de ses créanciers. Le moyen pratique consisterait à transporter le cautionnement à ce créancier, par acte signifié au Trésor, et qui ne préjudierait pas à l'exercice du privilège de premier ordre (3).

270. En cas de changement de résidence du fonctionnaire, le cautionnement affecté d'un privilège de second ordre ne peut être transféré sans le consentement du bailleur de fonds (4).

9° Cautionnements divers

271. Les fournisseurs, entrepreneurs et concessionnaires de services et de travaux d'utilité publique versent un cautionnement pour garantir la fidèle exécution de leurs engagements.

Cette matière n'a pas de règles générales; elle est régie par des ordonnances et réglements et surtout

(1) Décr. 28 août 1808; Cass., 16 août 1855; Chambéry, 14 décembre 1872. S. 73, 2, 231.

(3) C. civ., 1250, 1°; Cass., 17 novembre 1841, 11 mars 1861, S. 61, 1, 401; Pallain, 187.

(3) Rouen, 27 avril 1838; Paris, 29 juin 1863; Montpellier, 14 février 1872. S. 72, 2, 124; Laurent, XXIV, 471 *bis*; Dard, 67; Aubry et Rau, § 359; Pallain, 190.

(4) Ord., 25 septembre 1816, art. 3, 25 juin 1835, art. 2; Pallain, 183.

Digitized by Google

par les conditions particulières à chaque marché ou entreprise (1).

Les prêteurs de fonds de ces cautionnements sont admis au bénéfice du privilège de second ordre (2).

272. Les propriétaires de valeurs du Trésor, perdues ou détruites, sont autorisés à les faire remplacer moyennant un cautionnement dont la durée varie suivant la nature du titre (3).

273. Nous devons aussi mentionner les cautionnements à fournir par le propriétaire de titres au porteur perdus, volés ou détruits, pour toucher les revenus ou le capital de ces titres (4).

Ces divers cautionnements sont de véritables nantissements conférant privilège au créancier nanti.

10° Ouvriers et fournisseurs pour travaux publics

274. Les sommes dues aux entrepreneurs de travaux publics sont grévées de privilège, en premier rang au profit des ouvriers pour leurs salaires, et au deuxième rang au profit des fournisseurs de matériaux et autres objets servant à la construction des ouvrages (5).

Ce privilège ne s'étend pas au cautionnement fourni par l'entrepreneur (6). Toutefois une exception existe quant aux travaux de la guerre (7).

(1) Ord. 4 décembre 1836, art. 5, 14 novembre 1837, art. 4; Décr. 31 mai 1862, art. 73; Régl. 10 juin 1870, 17 octobre 1872.

(2) Déc. min. fin., 1er juin 1839; Inst. gén., 10 juin 1859, art. 528.

(3) Décr. 18 décembre 1869; L. 15 juin 1872; Déc. min, fin., 2 octobre 1876; Pallain, 220.

(4) L. 15 juin 1872; Décr. 10 avril 1873.

(5) Décr. 26 pluviose-28 ventose an II; L. 28 juillet 1891.

(6) Cass., 31 juillet 1849, 4 mars 1889, S. 90, 1, 75; Pont, 56; Batbie, VII, 223; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 74; — *Contrà*, Angers, 20 décembre 1850, S. 51, 2, 172.

(7) Déc. 12 décembre 1806.

Digitized by Google

275. Le privilège des ouvriers et fournisseurs s'applique tant aux travaux entrepris pour le compte de l'État qu'à ceux exécutés pour tous établissements publics, et les sommes dues ne peuvent être frappées de saisie-arrêt à leur préjudice (1).

276. Du reste les cessions consenties par l'entrepreneur ne mettraient pas obstacle à l'exercice du privilège (2), ni sa mise en faillite (3).

277. La loi du 29 décembre 1892, par son article 18, a créé un privilège ayant beaucoup d'analogie avec celui conféré aux ouvriers et fournisseurs pour travaux publics. Cet article accorde aux propriétaires de terrains occupés ou fouillés par l'exécution de travaux publics, et aux autres ayants droit, un privilège sur les fonds déposés dans les caisses publiques, pour être délivrés aux entrepreneurs, à concurrence des indemnités dues.

11° Sous-traitants

278. Un privilège est accordé aux sous-traitants pour fournitures destinées au service de la guerre ou de la marine, sur les sommes dues aux traitants par l'État, tant pour travaux que pour indemnités (4) ; ce privilège porte aussi sur le cautionnement fourni par le traitant, et prime le privilège du bailleur de fonds (5).

(1) L. 25 juillet 1891.

(2) Décr. 26 pluviôse an II, art. 3 et 4 ; Cass., 21 mars 1855, 25 février 1885, S. 85, 1, 493, D. 85, 1, 281 ; comp. Amiens, 7 décembre 1895, S. 97, 2, 51.

(3) Cass., 21 juillet 1847, D. 47, 4, 396, S. 48, 1, 342 ; Bordeaux, 26 juillet 1896, S. 97, 2, 52 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 80.

(4) Décr. 13 juin et 12 décembre 1806 ; Cass., 20 février 1828 ; Paillain, 94 ; Christophle, 526.

(5) Paris, 16 mars 1866, S. 66, 2, 318, D. 66, 2, 75 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 85 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 733.

Digitized by Google

Le privilège des sous-traitants est limité au service de la guerre ou de la marine, et ne saurait être étendu aux fournitures qui ont lieu pour le compte d'autres administrations publiques ou régies (1).

279. Ceux qui, sans être sous-traitants, ont simplement fait des livraisons pour le compte d'un sous-traitant, ne profitent pas du privilège (2).

12° Privilèges commerciaux

I. — COMMERCE MARITIME

280. Les dettes privilégiées sur les navires et autres bâtiments de mer sont celles ci-après désignées, et s'exercent dans l'ordre suivant (3) ;

1° Les frais de justice et autres faits pour parvenir à la vente et à distribution du prix ; d'après états de frais arrêtés par le Tribunal (4) ;

2° Les droits de pilotage, tonnage, cale, amarrage et bassin ou avant-bassin, constatés par états ou quittances des receveurs (5) ;

3° Les gages des gardiens et frais de garde du bâtiment, depuis son entrée dans le port jusqu'à la vente ;

4° Le loyer des magasins où se trouvent déposés les agrès et apparaux ;

5° Les frais d'entretien du bâtiment et de ses

(1) Cass., 18 mai 1831 ; Dijon, 20 juillet 1875, S. 78, 2, 318 ; Pont, 210.

(2) Cass., 3 janvier 1822 ; Orléans, 27 mai 1881, D. 82, 2, 551 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*.

(3) C. comm., 191.

(4) C. comm., 192, 1° ; Desjardins, 107 ; Alauzet, 1640.

(5) C. comm., 192, 2° ; Lyon-Caen et Renault, 2453 ; comp. Cass. 18 août 1858, S. 59, 1, 172.

Digitized by Google

agrès et apparaux depuis son dernier voyage et son entrée dans le port.

Les créances 3°, 4° et 5° se constatent par états arrêtés par le président du Tribunal de commerce (1);

6° Les gages et loyers du capitaine et autres gens de l'équipage employés au dernier voyage, d'après les rôles arrêtés dans les bureaux de l'inscription maritime (2).

Outre le privilège sur le navire, les matelots sont privilégiés sur le fret, mais non sur les marchandises (3); quant au capitaine, il a privilège sur les marchandises pour son fret (4);

7° Les sommes prêtées au capitaine pour les besoins du bâtiment pendant le dernier voyage, et le remboursement du prix des marchandises par lui vendues pour le même objet; ce qui est établi par des états, arrêtés par le capitaine, auxquels sont joints des procès-verbaux constatant la nécessité des emprunts ou des ventes, et signés du capitaine et des principaux de l'équipage (5).

8° Les sommes dues aux vendeurs, aux fournisseurs et ouvriers employés à la construction, si le navire n'a point encore fait de voyage, et les sommes dues aux créanciers pour fournitures, travaux, victuailles, armement et équipement, avant le départ du navire s'il a déjà voyagé.

La créance du vendeur est constatée par acte de vente ayant date certaine; celle des fournisseurs,

(1) C. comm., 192, 3°; Bédarrides, 64; Dufour, 91.

(2) C. comm., 192; Cass., 19 février 1872, S. 72, 1, 169; de Valroger, 26 et 28; Bédarride, 70, 72.

(3) C. comm., 271; Comp. Rouen, 2 août 1873.

(4) C. comm., 307, 428.

(5) C. comm., 192, comp. 323; Desjardins, 140, 141.

Digitized by Google

par mémoires ou états visés par le capitaine et arrêtés par l'armateur, et dont un double est déposé au greffe du Tribunal de commerce avant le départ du navire, ou au plus tard dans les dix jours après le départ.

Les fournisseurs et ouvriers employés par le constructeur peuvent invoquer ce privilège contre ses créanciers (1).

Mais le privilège se perd par tout voyage que le navire fait en mer sans opposition de la part de ces créanciers (2);

9° Le montant des primes d'assurances faites sur le corps, quille, agrès, apparaux, et sur armement et équipement du navire, dues pour le dernier voyage. Cette créance est constatée par la police ou par les extraits des livres des courtiers d'assurances;

10° Les dommages-intérêts dus aux affréteurs pour le défaut de délivrance des marchandises qu'ils ont chargées, ou pour le remboursement des avaries souffertes par ces marchandises par la faute du capitaine ou de l'équipage, ce qui est constaté par jugements ou sentences arbitrales (3).

281. Les créanciers hypothécaires sur le navire ne viennent qu'après ces privilèges (4).

282. Les privilèges sur les bâtiments de mer ne peuvent être invoqués sur les bâtiments de navigation intérieure dans les fleuves et rivières (5).

(1) C. comm., 192; Rennes, 27 avril 1877; Cass., 17 mai 1876, 10 juillet 1888, S. 88, 1. 430.

(2) Caen, 12 août 1861; Cresp et Laurin, p. 106; Dufour, 141, 194.

(3) C. comm., 192; Bravard et Demangeat, IV, p. 60; Lyon-Caen et Renault, 2255.

(4), L. 10 juillet 1885, art. 34: C. comm. 191.

(5) Bordeaux 5 juillet 1870; Cass., 7 avril 1374; Alauzet, IV, 1626.

Digitized by Google

283. Du reste, les créanciers privilégiés sur les navires et autres bâtiments de mer ont un droit de suite, sous la distinction suivante :

1ent. Quant la vente d'un navire est faite par autorité de justice, après saisie, les créanciers n'ont d'action que sur le prix provenant de la vente (1).

2ent. Lorsque la vente est volontaire : 1° Si le navire est vendu étant dans le port, les créanciers excercent leurs droits sur ce navire jusqu'à ce qu'il ait fait un voyage en mer, sans opposition de leur part, sous le nom et aux risques de l'acheteur ; 2° Si la vente du navire a eu lieu pendant qu'il était en voyage, l'acquéreur ne purge les droits des créanciers qu'en faisant, après l'arrivée ou retour, un nouveau voyage à ses risques. Dans ce cas, si le prix offert par l'acquéreur ne suffit pas aux créanciers, ils peuvent attaquer la vente pour cause de fraude (2).

284. Le navire, les agrès et apparaux, le fret et les marchandises sont respectivement affectés à l'exécution des engagements résultant du louage ou charte-partie (3). Cette créance privilégiée est primée par les loyers des matelots. En ce qui les concerne, le fret ne peut être absorbé ni diminué par l'effet des clauses particulières de la charte-partie qui leur est étrangère (4).

285. Pour le paiement de son fret, le capitaine a privilège sur les marchandises du chargement, pendant quinzaine après leur délivrance. Il perdrait son

(1) C. comm. 193, comp. 214.
(2) C. comm. 196 ; comp. C. civ., 1167.
(3) C. comm., 280 ; Cass., 20 mai 1857, S. 59, 1, 170.
(4) C. comm., 191, 271 ; Pont, 100 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 56.

Digitized by Google

privilège avant l'expiration de la quinzaine si, s'étant dessaisi des marchandises qui y sont affectées, elles avaient passé en mains tierces (1).

Enfin, le privilège du capitaine l'emporte sur tous autres, même sur ceux du vendeur et du commissionnaire (2).

II. — COMMERCE GÉNÉRAL

286. Tout commissionnaire a privilège sur la valeur des marchandises à lui expédiées, déposées ou consignées, par le fait seul de l'expédition, du dépôt ou de la consignation, pour tous les prêts, avances ou paiements faits par lui, soit avant la réception des marchandises, soit pendant le temps qu'elles sont en sa possession (3).

Le privilège garantit les intérêts, commissions et frais dus au commissionnaire, aussi bien que ses avances (4).

287. Cependant l'existence du privilège est subordonnée, à la condition que les marchandises soient en la possession du commissionnaire ou d'un tiers convenu entre les parties. Il y a possession réputée lorsque les marchandises sont dans les magasins ou navires du commissionnaire, à la douane ou dans un dépôt public, ou si, avant leur arrivée, il

(1) C. comm., 280, 307, 308 ; Cass., 9 mars 1881, S. 82, 1, 82.

(2) Pont, 104 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, II, c.; Pardessus, III, 961 ; Rivière, p. 599 ; Lyon-Caen et Renault, v. 809.

(3) C, comm. 95; Cass., 14 juin 1877, 12 mai 1885, S. 86, 1, 473, D. 85, 1, 185 ; Massé, IV, 2830 ; Alauzet, II, 847 ; Ruben de Couder, *Dict.*, Commiss., 160 et suiv. ; Boistel, p. 348; Pouget I, 128; Lyon-Caen et Renault, III, 489.

(4) Cass., 26 novembre 1872, D. 72, 1, 436, S. 73, 1, 155 ; Rivière, p. 285 ; Delamare et Lepoitevin, II, 392; Alauzet, II, 880 ; Liouville, 156 ; Ruben de Conder, 164.

Digitized by Google

en a été saisi par un connaissement ou une lettre de voiture (1).

288. La faillite du propriétaire est sans influence sur le privilège du commissionnaire (2).

289. C'est sur la valeur des marchandises ou sur le prix de la vente faite après saisie, que le commissionnaire exerce son privilège (3).

290. L'opération de Bourse, connue sous le nom de report, ne constitue ni un prêt, ni une avance, c'est plutôt une vente à réméré. Du reste, la question a perdu de son intérêt depuis la reconnaissance légale des marchés à terme (4).

291. Les salaires des ouvriers employés directement par le failli et ceux des commis, jouissent d'un privilège analogue à celui accordé aux gens de service (nº 156).

292. La boulangerie (5) et la boucherie de Paris (6) autrefois soumises à des réglementations étroites, sont maintenant des commerces entièrement libres.

(1) C. comm., 92 et 95 ; Cass., 6 février 1882, S. 83, 1, 393.

(2) Rouen, 7 juillet 1853 ; S. 54, 2, 387, D. 55, 2, 354 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, II.

(3) Paris, 24 juin 1869, S. 69, 2, 302, D. 70, 2, 11 ; Dutruc, 57 *bis* ; Ruben de Couder, 167.

(4) Buchère, 813 ; Bozérian, 333 ; L. 28 mars 1885.

(6) Décr., 22 juin 1863.

(5) Décr. 24 février 1858 ; comp. Arr. Préf. Seine, 20 avril 1887

Digitized by Google

DEUXIÈME SECTION

PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES

ARTICLE PREMIER

VENDEUR

293. Le vendeur a privilège sur l'immeuble aliéné, en vertu du contrat de vente, qu'il soit authentique en sous-seings privés.

Dans une adjudication, si une personne acquiert plusieurs immeubles par des prix distincts, il existe autant de privilèges qu'il y a de lots séparés (1).

294. Le privilège de vendeur garantit :

1° Le prix principal exprimé au contrat : capital, rente perpétuelle ou viagère, ou toute autre charge payable au vendeur directement ou à un tiers (2);

2° Les intérêts du prix, à concurrence de trois années seulement, au point de vue hypothécaire (3);

3° Les frais que le vendeur est obligé de faire pour parvenir au recouvrement de son prix (4);

4° Tous les frais et loyaux coûts du contrat de vente, ainsi que ceux de transcription hypothécaire, peu importe que le vendeur les ait déjà avancés à

(1) C. civ., 2103, 1°; Cass., 11 novembre 1891; S. 92, 1, 273; J. C., 4158.

(2) C. civ., 2103; Cass., 12 juin 1855, S. 56, 1, 65; Orléans, 8 juillet 1845; Pont, 191; Aubry et Rau, § 263; Laurent XXX, 9.

(3) C. civ., 2151, modifié le 17 juin 1893. Les intérêts d'un prix de vente peuvent être stipulés au-dessous du taux légal; Besançon, 22 juillet 1890; Dijon 12 Décembre 1894, *Rev. not.* 9895, S. 95, 2, 19.

(4) Pont, 194; Thézard, 279; Duranton, 19, 163; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 589; — *Contrà*, Laurent XXX, 14.

Digitized by Google

la décharge de l'acquéreur, on se trouve seulement exposé à en faire le paiement faute par l'acquéreur de les acquitter (1).

295. D'un autre côté, le privilège ne protège pas les dommages-intérêts résultant de l'inexécution de la vente, quand même ils auraient été fixés dans le contrat (2); ni les intérêts des intérêts (3).

296. Le privilège du vendeur s'étend aux constructions ou améliorations faites par l'acquéreur sur l'immeuble aliéné, et particulièrement aux immeubles par destination qu'il y a installés (4).

297. En cas de vente d'une portion indivise d'immeuble, le privilège ne porte que sur la fraction vendue, alors même que l'acquéreur aurait acquis les autres parts (5).

298. Cependant le vendeur de la nue propriété peut prétendre au privilège sur l'usufruit, en supposant que l'acquéreur ait réuni les deux droits (6).

299. Si la chose vendue vient à être détruite par le feu, le privilège du vendeur s'exerce sur l'indemnité due par l'assureur, ainsi que sur les dommages-intérêts dûs par les locataires ou voisins (7).

(1) Cass., 1er avril 1863, 1er décembre 1863, S. 64, 1, 46, D. 63, 1, 359; 7 novembre 1882, 17 juin 1890, S. 90, 1, 416; Lyon, 24 mars 1865; Nimes, 14 décembre 1872; Limoges, 27 decembre 1878; Aubry et Rau, § 263, note 5; Pont, 194; — *Contrà*, Laurent, XXX, 11; Duranton, XIX, 162.

(2) Bordeaux, 27 février 1829; Persil, *Quest.*,p. 80; Pont, 193; Martou, II, 555; Aubry et Rau, § 563; Laurent XXX, 14.

(3) Cass,, 4 août 1873, S. 74, 1, 15.

(4) Cass., 15 juillet 1867; Colmar, 8 décembre 1868; Bordeaux, 28 avril 1873, S. 73, 2, 195, D. 74, 2, 57; Laurent XXX, 17; Thézard, 280; — *Contrà*, Paris, 6 mars 1834; Pont, 197; Aubry et Rau, § 284, note 6.

(5) Cass., 13 juillet 1342; Poitiers, 10 juillet 1889, S. 91, 2, 120; D. 90 1, 183; Pont, 197; Aubry et Rau, § 261; Laurent, XXX, 16.

(6) Cass., 16 avril 1856, D. 56, 1, 317, S. 56, 1, 553, Thézard, 281; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 594.

(7) L. 19 février 1889, art. 1 et 3, ; comp. C. civ. 1382, 1733.

Digitized by Google

300. S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en totalité ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le deuxième au troisième et ainsi de suite (1), pourvu que les divers privilèges aient été conservés.

301. Quand le prix est payé en billets à ordre, effets de commerce ou valeurs à satisfaction, le privilège du vendeur subsiste pour garantie de leur paiement, malgré la quittance, s'il n'y a pas renonciation formelle au privilège (2).

Toutefois, le vendeur ne pourrait réclamer aucun privilège si le contrat portait simplement quittance du prix, sans mentionner la remise des billets, bien qu'en réalité l'acquéreur eût employé ce mode de paiement.

302. On doit placer sur la même ligne que le vendeur l'échangiste, à raison de la soulte stipulée à son profit (3), mais non pour la garantie en cas d'éviction (4).

Pour les sommes qu'il est obligé de payer aux créanciers inscrits sur l'immeuble par lui reçu, l'échangiste ne jouit d'aucun privilège (5) ; il peut seulement obtenir subrogation dans les droits de ces créanciers (6).

303. L'acquéreur sous faculté de réméré à un droit

(1) C. civ., 2103, 1°.

(2) Cass., 16 août 1820, 15 mars 1825, 22 juin 1841 ; Caen, 20 juin 1859 ; Paris, 9 mars 1893, J. C. 4387 ; Thézard, 279 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 591.

(3) Cass., 11 mai 1863, S. 64, 1, 357 ; Pont, 187 ; Aubry et Rau, § 263 ; Thézard, 276.

(4) Cass., 26 juillet 1852 ; Bordeaux, 6 avril 1865, S. 65, 2, 347 ; Pont, 187 ; Verdier, 662.

(5) Cass., 14 novembre 1859, S. 60, 1, 803 ; Thézard, 276 ; Aubry et Rau, § 360.

(6) C. civ., 1251 ; Aubry et Rau, § 263, note 14.

Digitized by Google

de rétention pour le remboursement du prix et des frais et impenses ; il ne peut invoquer le privilège du vendeur (1).

304. Le donateur d'un immeuble n'a pas de privilège à raison des charges qu'il a imposées au donataire (2) ; mais il jouit d'un autre droit plus énergique, appelé action révocatoire (3).

305. Outre son privilège, le vendeur a une garantie spéciale, c'est la faculté de demander la résolution de la vente à défaut de paiement de tout ou partie du prix. Toutefois, cette action ne pourrait être exercée, au préjudice des tiers, si le privilège était éteint (4). En cas de vente, moyennant une rente viagère, l'action résolutoire est subordonnée à une réserve expresse (5).

306. Dans les ventes judiciaires, il y a encore une autre garantie pour le vendeur, nous voulons parler de la folle enchère, à défaut d'exécution des conditions de l'aliénation. Cette action, qui dure 30 ans, n'est soumise à aucune publicité (6).

307. Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en remboursant la moitié de sa valeur et de celle du sol (7).

(1) C. civ., 1673 ; Cass., 26 avril 1827 ; Pont, 189 ; Colmet de Santerre, VII, 51 *bis*, VII ; Thézard, 278 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 580.

(2) Douai, 6 juillet 1852 ; Nimes, 29 novembre 1854 ; Colmar, 30 mai 1865 ; Paris, 11 mai 1886, *Rev. not.*, 7374, S. 88, 2, 110 ; Bordeaux, 27 juillet 1890, J. G., *Priv.*, 206 ; Demolombe, XX, 576 ; Aubry et Rau, § 263, note 16 ; Flandin, 1223 ; Mourlon, III, 1343.

(3) C. civ., 953, 954 ; Thézard, 877 ; Boulanger, 536 ; Verdier, 668.

(4) C. civ., 1654 ; L. 23 mars 1855, art. 7.

(5) C. civ., 1978 ; Cass., 18 décembre 1822, 13 juin 1837 ; Pont, 753 ; Aubry et Rau, § 390.

(6) C. pr., 733 ; Bordeaux, 2 août 1860 ; Chambéry, 12 mai 1869 ; Bourges, 12 janvier 1876, S. 77, 2, 101, D. 76, 2, 26 ; Flandin, 1207 ; Verdier, 661 ; Séligman, 694.

(7) C. civ., 661.

Digitized by Google

L'acquéreur d'un terrain sur lequel des constructions ont été élevées contre un mur appartenant exclusivement au voisin, sans entente préalable avec celui-ci, peut être contraint à démolir ces constructions indûment faites, à moins qu'il n'offre de payer la mitoyenneté (1).

Si le prix de la mitoyenneté a été fixé, la vente est parfaite et le privilège prend naissance, mais son exercice se heurte à l'impossibilité matérielle d'exproprier le mur mitoyen ; le cédant ne peut avoir qu'une action en résolution de la cession de mitoyenneté pour arriver à faire démolir la construction appuyée sur le mur.

ARTICLE DEUXIÈME

BAILLEUR DE FONDS

308. Ceux qui ont fourni des deniers pour l'acquisition d'un immeuble jouissent du privilège de vendeur, pourvu qu'il soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que le paiement a été fait des deniers empruntés (2).

309. D'ailleurs la forme de subrogation prévue par la loi n'exclut pas la faculté pour les parties de faire intervenir, dans le contrat de vente ou la quittance, une tierce personne payant directement le vendeur et se faisant subroger à ses droits (3).

310. Le notaire ou tout autre mandataire ayant une action solidaire contre les parties, pour le paie-

(1) Paris, 14 juin 1888, 14 janvier 1890 ; Besançon, 12 mars 1890, S. 92, 2, 252 ; D. 91. 2, 95 ; Laurent, VII, 521 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 570.

(2) C. civ., 2103, 2° ; Aubry et Rau, § 263 ; Mourlon III, 1348.

(3) C civ., 2103, 2° ; Aubry et Rau, § 263 ; Mourlon, III, 1348.

Digitized by Google

ment des frais et honoraires de vente, peut, en qualité de créancier du vendeur, prendre une inscription en son nom personnel pour conserver le privilège relatif aux frais (1), et produire à l'ordre comme exerçant les droits du vendeur (2).

ARTICLE TROISIÈME

COPARTAGEANT

311. Tous communistes, qui ont partagé une masse comprenant des fonds immobiliers, ont privilège pour la garantie du partage et des soultes stipulées, ainsi que pour le prix des immeubles adjugés par licitation à l'un d'eux, sur les biens immobiliers faisant l'objet du partage ou de la licitation, peu importe qu'ils englobent la totalité ou seulement partie de l'indivision (3).

312. Le cohéritier ou copropriétaire qui vend sa part à son communiste jouit du privilège de copartageant lorsque la cession, ayant fait cesser l'indivision d'une façon absolue, équivaut à partage (4).

Si l'indivision continue de subister, le cédant a le privilège de vendeur (5), mais ce privilège pré-

(1) C. civ., 2002 ; C. pr., 775; Nîmes, 14 décembre 1872; Grenoble, 5 août 1876; Limoges, 27 décembre 1878, S. 80, 2, 287, Pont, 196; comp. Boitard et Glasson, 1038.

(2) Cass., 7 novembre 1882, S. 83, 1, 151 ; comp. Pont, 196.

(3) C, civ., 2103; Cass., 1er mai 1860; Toulouse, 20 mai 1881, S. 83, 2, 81; Aubry et Rau, § 263, note 18; Pont, 200; Laurent, XXX, 26; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 604.

(4) Bourges, 26 janvier 1844; Riom, 17 août 1853; Nîmes, 22 août 1865, S. 66, 2, 23; Aubry et Rau, § 263, note 21; Demolombe, XVII, 272, 279, 287 ; — *Contrà*, Grenoble, 4 janvier 1853, S. 54, 2, 581, D. 55, 2, 356.

(5) Lyon, 29 juillet 1853; Alger, 4 août 1877; Thézard, 285; Demolombe, XVII, 284; Flandin, 205; Verdier, 560 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 608.

Digitized by Google

sente un danger ; l'immeuble est indivis entre A, B et C; A cédant ses droits à B, a le privilège de vendeur ; puis B et C procèdent à une licitation par laquelle l'immeuble est adjugé à C ; alors il paraît certain que l'effet déclaratif fait tomber le privilège de A (1).

313. Le privilège de copartageant s'applique :

1° A la garantie de toutes les valeurs mobilières et immobilières comprises au partage, même aux rapports et aux restitutions de fruits dus par l'un des copartageants (2) ; autrement à la garantie de tous troubles ou évictions procédant d'une cause antérieure au partage (3) ;

2° Au recours du copartageant qui serait obligé de payer soit une dette commune au-delà de sa part contributive, soit une dette mise par le partage à la charge exclusive d'un autre copartageant (4);

3° Au montant des prix de licitation, soultes ou retours de lots, en capital et intérêts, concurremment entre les copartageants qui ont inscrit en temps utile (5).

314. Le privilège relatif à la garantie et au recours (1°, 2° ci-dessus) grève tous les immeubles partagés (6) ; celui du prix de licitation ne porte que sur

(1) Cass., 16 avril 1888, S. 88, 1, 216, D. 88, 1, 249 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 609.

(2) Cass., 11 août 1830, S. 31, 1, 63 ; Pont, 204; Dutruc, 582; Laurent, X, 642 ; Martou, 578 ; — *Contrà*, Paris, 28 juillet 1828.

(3) C. civ., 884; Cass., 24 décembre 1866, S., 67, 1, 122.

(4) Cass., 2 avril 1839; Toulouse, 15 janvier 1841, S. 41, 2, 238; Pont, 205 ; Dutruc, 581 ; Thézard, 280.

(5) C. civ., 2109; L. 23 mars 1855, art. 5 ; Pont, 207 ; Aubry et Rau, § 263, note 27 ; Dutruc, 586.

(6) Aubry et Rau, § 263 ; Demolombe, XVII, 369.

Digitized by Google

l'immeuble licité (1). Quant au privilège de la soulte, il ne frappe privativement que les biens possédés par celui qui la doit (2) mais, si le débiteur de la soulte se trouve insolvable, le privilège de soulte se transforme en privilège de garantie portant sur l'universalité des immeubles partagés (3).

315. Il ne faut pas oublier que chacun des copartageants n'est personnellement tenu à la garantie qu'en proportion de sa part héréditaire (4).

316. Le tiers qui paie la soulte ou le prix de licitation peut obtenir subrogation dans le privilège de copartageant (5).

317. En matière de partage d'ascendants, les donataires jouissent du privilège de copartageants (6), mais celui relatif à la garantie est limité aux immeubles provenant de l'ascendant du chef duquel procède le trouble ou l'éviction (7).

318. Le privilège applicable à la garantie du partage peut donner lieu à des inscriptions vexatoires ; le rédacteur de l'acte doit prévoir les cas dans lesquels il présente de l'utilité, et en limiter la portée (8).

319. Dans la licitation judiciaire, l'adjudicataire colicitant n'est pas soumis à la folle enchère, à moins

(1) C. civ., 2109 ; Thézard, 289 ; Pont, 208 ; Mourlon, III, 1352.

(2) Pont, 207 ; Thézard, 288.

(3) Caen, 10 février 1851 ; Cass., 19 juillet 1864, D. 64, 1, 170, S. 64, 1, 445 ; Aubry et Rau, § 263, note 27.

(4) C. civ., 805 ; Pont, 202 ; Colmet de Santerre, IX, 55 *bis*, v.

(5) C. civ. 1250 ; Pont, 221.

(6) Cass., 4 juin 1849 ; Bordeaux, 26 août 1868 ; Montpellier, 19 décembre 1862, S. 52, 2, 669 ; Bertauld, II, 80 ; Lyon-Caen, p. 239 ; Demolombe, XXIII, 134 ; Pont, 206.

(7) Cass., 5 avril 1881, S. 81, 1, 460.

(8) Comp. Toulouse, 20 mai 1881, S. 83, 2, 81.

Digitized by Google

que le cahier des charges ne contienne une clause expresse à cet égard (1). — (V. nº 306).

ARTICLE QUATRIÈME

CONSTRUCTEUR

320. Ceux qui ont fait des constructions et ouvrages sur un immeuble sont privilégiés sur cet immeuble jusqu'à concurrence de la plus-value qui lui a été donnée (2).

321. Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ouvriers ayant traité directement avec le propriétaire, jouissent seuls de ce privilège qui ne saurait être invoqué ni par les fournisseurs de matériaux, ni par les sous-entrepreneurs et ouvriers employés par l'entrepreneur principal (3) ; leur droit contre le propriétaire se borne à une défense de payer et à l'exercice d'une action directe (4).

322. Tous les travaux d'édification, reconstruction et réparation de bâtiments, canaux, ponts et digues sont compris dans le privilège (5) ; mais les ouvrages qui n'ont pas pour objet un *travail d'art* sont exclus de la disposition de la loi : les défrichements, semis, plantations et autres grands travaux agricoles n'ont pas la garantie du privilège (6) ; les dessèchements de marais, recherches de mines et travaux de drai-

(1) Bordeaux, 3 mars 1852 ; Nancy, 13 décembre 1859 ; Cass., 13 avril 1891, S. 95, 1, 308.

(2) C. civ., 2103, 4°.

(3) Cass., 11 novembre 1824 ; Laurent, XXX, 45 ; Thézard, 292.

(4) C. civ., 1798 ; Aubry et Rau, § 374, note 42 ; Laurent, XXVI, 75 ; Colmet de Santerre, VII, 251 *bis*.

(5) Aubry et Rau, § 263, note 29 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 629.

(6) Pont, 210 ; Thézard, 292 ; Troplong, 212 *bis* ; Colmet de Santerre, IX, 56 *bis*, I.

Digitized by Google

nage ont des privilèges particuliers (1) ; il n'en existe aucun au profit des villes pour le recouvrement des taxes de pavage (2).

323. Quant aux impenses nécessaires ou utiles faites par le tiers détenteur ou l'usufruitier, elles peuvent être réclamées, par préférence, sur le prix de l'immeuble, à concurrence de la plus-value en résultant, sans qu'il y ait un privilège à défaut d'accomplissement des formalités prescrites (3).

324. L'indemnité de plus-value due au domanier grève par privilège les édifices et superficies et même le fonds tenu à domaine congéable (4).

325. Le privilège des entrepreneurs et ouvriers, quoique frappant l'immeuble entier, ne s'exerce que dans la mesure de la plus-value résultant des travaux exécutés. Encore faut-il que la mieux-value existe au moment de la vente amiable ou forcée de l'immeuble, sinon le chiffre du privilège s'abaisse, et même n'existe plus si les travaux ont été détruits accidentellement ou par le fait du propriétaire (5).

326. Lorsque le propriétaire a versé des à-compte, le privilège pour le solde de la créance continue d'affecter la mieux-value tout entière (6).

327. Il est nécessaire pour l'acquisition du privilège :

1° Qu'avant le commencement des travaux, un

(1) L. 16 septembre 1807, 21 avril 1810, 21 juin 1865, 17 juillet 1866.

(2) L. 25 juin 1841, 7 juillet 1845; Cass., 31 mai 1880, 8 janvier 1895, S. 95, 1, 441 ; J. N. 25596.

(3) Cass., 28 novembre 1838, 8 juillet 1841, 23 juin 1862, S. 63, 1. 205 ; Paris, 15 novembre 1875 : — *Contrà*, Troplong, 83, 65 ; Cass., 30 juillet 1827.

(4) L. 8 février 1897, art. 5.

(5) Bordeaux, 2 mai 1826; Pont, 213.

(6) Pont. 214; Thézard, 293; Laurent, XXX, 56; Aubry et Rau, § 263, note 34.

Digitized by Google

expert nommé d'office par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur la demande du propriétaire (1) ou de l'entrepreneur, constate, par un procès-verbal, l'état des lieux relativement aux ouvrages que le propriétaire déclare avoir dessein de faire exécuter ;

2° Que les ouvrages aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par un expert également nommé d'office (2).

328. A défaut de procès-verbal dressé avant le commencement des travaux, celui qui serait fait ultérieurement n'aurait d'efficacité que pour les travaux exécutés depuis sa rédaction (3). Cependant, la jurisprudence décide en général que dans ce cas il n'existe pas de privilège (4).

329. Les tiers qui ont prêté des deniers pour payer les entrepreneurs, architectes ou ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que l'emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt et par la quittance des ouvriers (5).

D'ailleurs, le privilège peut être transféré à un tiers par l'effet d'une subrogation conventionnelle (6).

330. Les conditions exigées par la loi pour la conservation du privilège de constructeur présentent des difficultés pratiques sans donner sécurité à l'entrepreneur, aussi bien les parties s'abstiennent-

(1) Metz, 7 février 1866 ; Laurent, XXX, 50.

(2) C. civ., 2103, 4° ; Cass., 11 juillet 1855, 18 novembre 1868 ; S. 70, 1, 241, D. 69, 1, 89 ; Metz, 7 février 1886.

(3) Aubry et Rau, § 263, note 38 ; Thézard, 294 ; Pont, 218 ; de Loynes, D. 94, 1, 231.

(4) Cass., 11 juillet 1853, S. 55, 1, 699 ; Lyon, 11 février, 1869, S. 69, 2, 40.

(5) C. civ., 2103, 5° ; Paris, 2 décembre 1835, S. 36, 2, 121.

(6) C. civ., 1250.

Digitized by Google

elles généralement de les remplir. Il paraît plus simple, quand le propriétaire n'a pas d'argent, soit de contracter un emprunt ou une ouverture de crédit, soit de faire un marché avec affectation hypothécaire de l'immeuble sur lequel les travaux doivent être exécutés.

ARTICLE CINQUIÈME

DESSÈCHEMENT DE MARAIS

331. Ce qui est dû à l'État ou aux concessionnaires pour la plus-value résultant d'un dessèchement de marais, est privilégié sur toute la plus-value, à charge de faire transcrire l'acte de concession ou le décret qui ordonne le dessèchement, aux bureaux des hypothèques des arrondissements de la situation des marais desséchés (1).

332. Les hypothèques inscrites avant le dessèchement sont restreintes, au moyen de la transcription de l'acte ou du décret, sur une portion de propriété égale en valeur à la première estimation des terrains desséchés (2).

333. La transcription dont il vient d'être parlé suffit pour conserver le privilège, qui n'est pas soumis au renouvellement décennal ; et, d'ailleurs, le conservateur des hypothèques n'a pas à prendre des inscriptions d'office (3).

(1) L. 16 septembre 1807, art. 23.

(2) Même loi, art. 14, 15, 23 ; Cass., 4 août 1852, S. 52, 1, 806,

(3) Cass., 28 mars 1854, S. 54, 1, 334 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 90 Proudhon, 1630 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 735.

Digitized by Google

ARTICLE SIXIÈME

MINES

334. Ceux qui ont fourni des fonds pour les recherches d'une mine ou pour les travaux de construction des machines nécessaires à son exploitation, jouissent sur la mine du privilège accordé aux entrepreneurs, architectes et ouvriers, à la charge de se conformer aux prescriptions faites à ces derniers (1). (nº 327.)

ARTICLE SEPTIÈME

DÉBETS DES COMPTABLES PUBLICS

335. Outre le privilège sur les meubles des comptables publics pour le paiement de leurs débets, le Trésor a encore privilège sur les immeubles acquis à titre onéreux postérieurement à la nomination, soit par le comptable, soit par sa femme même séparée de biens, à moins que l'origine des deniers ne soit prouvée (2).

Ce privilège est soumis à inscription.

336. Il y a contre la femme du comptable une présomption d'interposition de personne qui ne s'étend pas aux acquisitions faites par un ascendant ou un descendant du comptable (3).

337. D'un autre côté, le Trésor a encore une hypo-

(1) L. 21 avril 1810, art. 20; C. civ., 2103, 5°, 2110; Cass., 28 mars 1854, S, 54, 1, 334; Pont, 58; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 91; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 736.

(2) L. 5 septembre 1807, art. 4.

(3) Limoges, 22 juin 1808; Pont, 42; Troplong, 92; Aubry et Rau, § 263 *bis* note 91; Pallain, 247.

Digitized by Google

thèque légale sur tous les immeubles des comptables (1).

ARTICLE HUITIÈME

DRAINAGE

338. Le recouvrement des prêts faits par le Crédit foncier, substitué à l'État (2), pour des opérations de drainage, est privilégié sur les terrains drainés et sur leurs récoltes et produits (3).

339. Pour le remboursement des annuités du prêt, le privilège grève le fonds à concurrence de la mieux-value résultant du drainage, et vient avant tout autre (4).

340. Quant aux récoltes et revenus, ils garantissent l'annuité échue et l'annuité courante du prêt; à cet égard le privilège prend rang immédiatement après celui des contributions publiques, mais ne peut s'exercer qu'après paiement des sommes dues pour semences et frais de récolte (5).

341. Le même privilège est accordé : aux syndicats pour le recouvrement de la taxe d'entretien et de leurs avances; aux prêteurs du syndicat; aux entrepreneurs pour le paiement de leurs travaux et à ceux qui ont prêté pour payer les entrepreneurs, pourvu que le paiement et la subrogation résultent d'un acte authentique. Ce privilège n'affecte les divers immeubles compris dans le syndicat que pour la part incombant à chacun dans la dépense commune (6).

(1) C. civ., 2121.
(2) L. 28 mai 1858, art. 2.
(3) L. 17 juillet 1856, art. 3.
(4) Même loi, art. 5.
(5) Même loi, art. 3 ; C, civ., 2102, 1° ; L. 12 novembre 1808.
(6) L. 17 juillet 1856, art. 4.

Digitized by Google

342. La conservation du privilège pour drainage est soumise à la prise d'une inscription dans le délai de deux mois : pour le Crédit foncier ou tout autre prêteur, à compter de l'acte de prêt ; pour les syndicats, à partir de l'arrêté qui les constitue, et pour les entrepreneurs, à partir du procès-verbal déterminant la valeur des terrains à drainer (1).

ARTICLE NEUVIÈME

ANTICHRÉSISTE

343. Lorsqu'un débiteur met son créancier en possession d'un immeuble avec autorisation d'en percevoir les fruits pour les imputer sur les intérêts et ensuite sur le capital de la créance, la convention n'a d'effet qu'autant qu'elle est constatée par écrit, et pour être opposable aux tiers, il faut qu'elle soit transcrite aux hypothèques (2) (n° 75). Par l'effet de cette convention, le créancier est autorisé à retenir l'immeuble jusqu'au paiement intégral de sa créance en principal et accessoires, de sorte qu'il a non un privilège proprement dit, mais un droit de rétention opposable aux créanciers chirographaires comme aux créanciers hypothécaires dont les droits sont postérieurs à l'antichrèse (3).

344. A l'égard des créanciers hypothécaires postérieurs, le créancier antichrésiste a le droit, en cas de vente de l'immeuble, ou de se maintenir en pos-

(1) Même loi, art. 7 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, III, f.

(2) C. civ., 2085 ; L. 23 mars 1855, art. 2 ; Aubry et Rau. § 438 ; Thézard, 20 ; Pont, 1220, 1279 ; Laurent, XXVIII, 541.

(3) C. civ., 2087 ; Cass., 29 août 1865 ; Paris, 12 janvier 1895 ; Flandin, I, 405 ; Verdier, II, 242 ; Mourlon, III, 1331 ; Colmet de Santerre, IX, 5 *bis* ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 188.

Digitized by Google

session, ou de ne se dessaisir que sous la condition d'être payé en premier ordre sur le prix de vente (1).

345. Quant aux créanciers hypothécaires antérieurs, l'antichrèse ne saurait diminuer leurs droits ; par suite, en cas de vente forcée de l'immeuble, l'adjudicataire entre en pleine possession, sauf à l'antichrésiste à faire valoir ses droits sur le prix (2).

ARTICLE DIXIÈME

CRÉDIT FONCIER

346. Les annuités des prêts consentis par le Crédit foncier et les frais y relatifs sont privilégiés sur les revenus ou récoltes des immeubles hypothéqués et dont la société a pris possession.

Ce privilège est primé par ceux : des frais faits pour la conservation de la chose ; des frais de labours et semences et du Trésor pour l'impôt (3).

ARTICLE ONZIÈME

CONTRIBUTION FONCIÈRE

347. A raison de la contribution foncière de l'année échue et de l'année courante, le Trésor a un privilège sur les récoltes, loyers et revenus des immeubles grevés de l'impôt et non pas sur les immeubles mêmes (4).

348. Le privilège du Trésor emporte un droit de suite sur les produits des immeubles, et lui permet

(1) Alger, 24 juillet 1863, S. 65, 1, 433 ; Pont, 1285 ; Aubry et Rau, § 439 ; Laurent, XXVIII, 580.

(2) C. civ., 2091 ; Cass., 24 janvier 1872, D. 72, 1, 353, 3, 72, 1, 21 ; Paris, 12 janvier 1895, J. N., 25866 ; Thézard, 23 ; Pont, 1273.

(3) L. 28 février 1852, art. 29 et 30.

(4) 12 novembre 1808, art. 1 et 2 ; Pont, 51 ; Foucart, II, 958.

Digitized by Google

de recouvrer l'impôt contre le tiers acquéreur (1). Celui-ci doit donc s'assurer du paiement de l'impôt foncier avant de verser son prix au vendeur ou aux créanciers inscrits. En cas de vente sur saisie immobilière les fruits sont immobilisés par la transcription, cependant, le privilège des contributions foncières n'est pas pour cela exclu de la distribution ; l'adjudicataire qui aura acquitté des impôts fonciers privilégiés, sera fondé à en obtenir collocation sur les intérêts de son prix (2).

349. L'officier ministériel qui procède à une vente de récoltes, est obligé de verser les impôts fonciers au percepteur, avant de se dessaisir des deniers de la vente (3) (comp. nº 174).

350. Quant à son rang, le privilège des contributions foncières n'est primé que par les frais faits pour arriver à la réalisation et à la distribution du gage (4).

TROISIÈME SECTION

PRIVILÈGES S'ÉTENDANT SUR LES MEUBLES ET LES IMMEUBLES

ARTICLE PREMIER

SÉPARATION DE PATRIMOINES

351. L'acceptation pure et simple d'une succession a pour effet de confondre les biens et les dettes

(1) Cass., 6 juillet 1852, 26 mai 1886, S. 86, 1, 256 ; Rouen, 1er février 1893, S. 93, 2, 132, D. 93, 2, 584 ; Pont, 58 ; Foucart, II, 959 ; Aubry et Rau, § 263 *bis* f.

(2) Chauveau, 2288 ; Durieu, 227, comp. Troplong, 33 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 691.

(3) L. 5 août 1791 ; Seine, 24 mai 1828 ; Douai, 12 février 1864 ; Cass., 21 mai 1883, S, 83, 1, 401.

(4) L. 12 novembre 1808 ; C. pr., 657. 662 ; Pont, 53 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 38 ; Duranton, XIX, 231 ; Pallain, 314.

Digitized by Google

du défunt avec les biens et les dettes de l'héritier (1).

Contre les dangers de cette confusion, le législateur a établi deux garanties : le bénéfice d'inventaire en faveur de l'héritier, et le bénéfice de la séparation des patrimoines au profit des créanciers et des légataires (2).

352. On entend par séparation des patrimoines un avantage au moyen duquel les créanciers du défunt et les légataires peuvent obtenir que les biens et dettes du défunt soient séparés de ceux de l'héritier, ou autre successeur universel (3), afin d'être payés sur les biens de la succession par préférence aux créanciers de l'héritier.

353. Tout créancier héréditaire : privilégié, hypothécaire, chirographaire, et même sans titre, est fondé à demander la séparation des patrimoines (4). Mais c'est principalement pour les créanciers chirographaires qu'elle présente de l'intérêt. Il n'y a pas à distinguer entre les créances pures et simples et celles à terme (5), conditionnelles (6), non liquidées (7), ou ayant pour cause des rentes perpétuelles ou viagères (8).

354. Les légataires à titre particulier de sommes

(1) C. civ,, 873, 1220 ; Demolombe, XIV, 512.

(2) C. civ., 802, 878, 2111 ; Demolombe, XVII, 98.

(3) Cass., 17 mars 1856. S. 56, 1, 593 ; Demolombe, XVII, 126; Aubry et Rau, § 619.

(4) Cass., 2 février 1885, S. 86, 1, 57; Lyon, 24 juillet 1835 ; Demolombe, XVII, 107 ; Barafort, 18.

(5) Lyon, 24 juillet 1835, S. 36, 2, 464 ; Orléans, 15 juin 1861, S. 86, 1, 57, en note.

(6) Orléans, 15 juin 1861 ; Demolombe, XVII, 108 ; Aubry et Rau, § 619, note 3 ; Dufresne, 21.

(7) Cass., 2 février 1885, S. 85, 1, 57, D. 85, 1, 286.

(8) Demolombe, XVII, 109 ; Barafort, 193.

Digitized by Google

ou de rentes, sont, comme les créanciers du défunt, fondés à demander la séparation des patrimoines (1). Quand il y a plusieurs héritiers, celui d'entre eux qui est légataire par préciput, peut aussi demander la séparation des patrimoines (2).

355. Il est incontestable que ce droit complète individuellement à chacun des créanciers et légataires, et que la séparation ne profite qu'à ceux qui l'ont demandée (3) vis-à-vis des créanciers de l'héritier.

356. Etabli dans l'intérêt exclusif des créanciers héréditaires et des légataires, le bénéfice de séparation ne saurait être invoqué par les créanciers de l'héritier (4) ; ceux-ci pourraient seulement attaquer l'acceptation de l'héritier et la faire révoquer comme frauduleuse (5).

357. Le bénéfice de séparation est accordé aux créanciers et légataires du défunt contre les créanciers personnels de l'héritier, quelles que soient leur condition personnelle ou la cause de leur créance (6) ; par exemple la femme, le pupille de l'héritier (7).

358. La séparation pourrait même être demandée par les créanciers contre les légataires particuliers (8).

(1) C. civ., 2111 ; Lyon. 6 juillet 1892, D. 93, 2, 96 ; Demolombe, XVII, 110 ; Aubry et Rau, § 619 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, 4055.

(2) Demolombe, XVII, 111 ; Dufresne, 17 ; Aubry et Rau, § 619.

(3) Cass., 28 avril 1869, S. 69, 1, 313 ; Barafort, 29 ; Dufresne, 12 ; Demolombe, XVII, 112.

(4) C. civ., 881.

(5) C. civ., 1167 ; Demolombe, XVII, 114 ; XXV, 155 ; Aubry et Rau, § 619.

(6) C. civ., 878 ; Demolombe, XVII, 120 ; Aubry et Rau, § 619, note 11 ; Marcadé, art. 880, VI.

(7) Demolombe, XVII, 119.

(8) Demolombe, XVII, 122 ; Aubry et Rau, § 619, note 51.

Digitized by Google

359. Quand l'héritier cède ses droits successifs, les créanciers héréditaires ne sauraient être admis à former contre le cessionnaire une demande en séparation de patrimoines ; ils peuvent seulement demander la nullité de la cession pour cause de fraude (1).

360. Le droit de préférence attaché à la séparation des patrimoines s'applique à tous les biens mobiliers et immobiliers dépendant de l'hérédité, fruits comme fonds (2), et aux créances du défunt contre l'héritier (3) ; mais il reste sans effet, à l'égard des biens rentrés dans la masse par suite d'un rapport et de ceux qui y sont fictivement compris pour le calcul de la quotité disponible (4).

361. Pour arriver à exercer le privilège de la séparation des patrimoines, les créanciers du défunt et ses légataires sont fondés à user de mesures conservatoires :

1° Relativement aux immeubles, ils doivent prendre inscription sur *chacun* des immeubles dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession, afin que l'héritier ne puisse établir des hypothèques à leur préjudice (5); — après l'expiration des six mois, les créanciers et légataires pourraient encore s'inscrire, mais le privilège serait dégénéré en une simple hypothèque, ne datant, vis-à-vis des tiers, que de son inscription (6);

(1) Grenoble, 19 mars 1831 ; Demolombe, XVII, 129; Dufresne, 113, Aubry et Rau, § 619, note 29; — *Contrà*, Lyon, 17 novembre 1850.

(2) Cass., 26 février 1849; Demolombe, XVII, 131, 132.

(3) Cass., 16 juillet 1828.

(4) C. civ., 857, 921 ; Demolombe, XVII, 129.

(5) C. civ., 2111.

(6) C. civ., 2113; Bordeaux, 26 avril 1864; Metz, 27 mai 1868, S. 68, 2, 281.

Digitized by Google

2° A l'égard des meubles, ils peuvent : requérir les scellés et l'inventaire (1) ; pratiquer des saisies-arrêts entre les mains des débiteurs de la succession (2), ou former une demande directe contre l'héritier pour obtenir des garanties, par exemple, la nomination d'un séquestre (3). Toutefois, le créancier ou légataire d'une rente viagère n'est pas fondé à exiger de l'héritier une caution ni un emploi quelconque, si son titre ne lui confère ce droit, quand même la succession serait purement mobilière (4), mais il est en droit de former des saisies-arrêts entre les mains des détenteurs de valeurs successorales (5).

362. Mesure de défiance contre l'héritier, la séparation des patrimoines ne serait plus invocable par le créancier qui aurait accepté l'héritier comme débiteur (6), ce qui résulterait : d'une saisie-exécution sur ses biens ; de la production à un ordre ouvert pour la distribution des deniers de l'héritier ; de l'acceptation d'un gage, une hypothèque, ou une délégation (7), et de toute convention transformant la dette (8).

363. L'acceptation de l'héritier pour débiteur ne résulte pas de la signification des titres prescrite par la loi (9), de leur exécution contre l'héritier sur

(1) C. pr., 909 et suiv.

(2) Dufresne, 62 ; Demolombe, XVII, 144.

(3) C. civ., 1961 ; Aix, 22 mars 1849 ; Cass., 16 août 1869, D. 69, 1, 417 ; Demolombe, XVII, 145 à 147 ; Blondeau, p. 477.

(4) Paris, 31 juillet 1852, 28 avril 1865, S. 66, 2, 49.

(5) Cass., 16 août 1869, S. 69, 1, 417.

(6) C. civ., 879.

(7) Bordeaux, 10 avril 1845 ; Dufresne, 28 ; Demolombe, XVII, 163.

(8) Rouen, 10 avril 1845 ; Demolombe, XVII, 165 ; Aubry et Rau, § 619, note 6.

(9) C. civ., 877.

Digitized by Google

les biens de la succession (1) ; de la réception d'intérêts ou arrérages (2); d'un délai accordé (3).

364. Celui qui accepte l'héritier comme débiteur, cesse d'être créancier du défunt, et ne peut venir en concours avec les autres créanciers qui ont demandé la séparation (4).

365. En ce qui concerne les meubles, le droit de demander la séparation des patrimoine se prescrit par le laps de trois ans, à compter de l'ouverture de la succession (5). A l'égard des successeurs qui, n'ayant pas la saisine, sont obligés de faire une demande en délivrance, le délai ne peut partir que de la délivrance judiciaire ou volontaire (6).

366. Avant l'expiration du délai de trois ans, le droit de séparation est perdu :

1° Sur les meubles héréditaires vendus par l'héritier qui en touche le prix (7). Si le prix était encore dû, les créanciers et légataires pourraient demander à être payés par préférence aux créanciers particuliers de l'héritier (8).

La vente d'une partie des meubles n'empêcherait pas aux créanciers d'exercer leurs droits sur ceux conservés par l'héritier (9).

2° Par la confusion des meubles de l'hérédité avec

(1) Cass., 21 juin 1841 ; Demolombe, XVII, 160.

(2) Demolombe, XVII, 162; Massé et Vergé, § 385.

(3) Grenoble, 7 janvier 1891, S. 92, 2, 81.

(4) Cass., 3 février 1857, S. 57, 1, 321 ; Demolombe, XVII, 169.

(5) C. civ., 880 ; Cass., 9 avril 1810 ; Demolombe, XVII, 172.

(6) C. civ., 724 ; Aubry et Rau, § 619, note 31 ; Demolombe, XVII, 173 ; Dufresne, 57.

(7) Cass., 27 juillet 1813, 28 août 1840 ; Demolombe, XVII, 180.

(8) Cass., 16 juillet 1828, 7 août 1860, S. 61, 1, 257 ; Nîmes, 21 juillet 1852 ; Demolombe, XVII, 181.

(9) Cass., 8 novembre 1815.

Digitized by Google

ceux de l'héritier, de manière à ne pouvoir plus être reconnus et distingués (1).

C'est donc aux créanciers à prendre les mesures nécessaires (nº 361) pour empêcher la confusion du mobilier héréditaire avec celui de l'héritier.

367. Quant aux immeubles, la loi nous dit, d'une part, que l'action en séparation des patrimoines peut être exercée tant qu'ils existent dans la main de l'héritier, de sorte qu'il n'y a pas de droit de suite contre les tiers acquéreurs ; et, d'autre part, que les créanciers héréditaires conservent leur droit de préférence à l'égard des créanciers hypothécaires de l'héritier, par des inscriptions prises dans les six mois de l'ouverture de la succession (2).

Supposons d'abord que les immeubles sont encore dans la main de l'héritier. Les créanciers du défunt ayant pris inscription dans les six mois de l'ouverture de la succession seront préférés aux créanciers hypothécaires de l'héritier, lors même que ceux-ci auraient inscrit antérieurement (3). Si, au contraire, les créanciers héréditaires ne prennent inscription qu'après l'expiration des six mois, leur privilège dégénère en hypothèque ; par suite, ils ne seront payés qu'à la date de l'inscription, c'est-à-dire après ceux des créanciers hypothécaires de l'héritier qui auront inscrit avant eux (4).

368. Le créancier du défunt, qui a pris une inscription sur ses immeubles avant le décès, n'est pas obligé de prendre une nouvelle inscription après

(1) Demolombe, XVII, 185 ; Dufresne, 41, 59.
(2) C. civ., 880, 2111.
(3) C. civ., 2111,
(4) C. civ., 2113.

Digitized by Google

l'ouverture de la succession pour être colloqué de trois années d'intérêts (1) ; il ne sera nécessaire d'inscrire que pour obtenir collocation de tous intérêts non prescrits (2).

369. Ces règles sont applicables au cas de faillite du défunt, déclarée après sa mort, ou de celle de son héritier (3).

370. Maintenant, supposons que les immeubles héréditaires ont été vendus par l'héritier. Les créanciers du défunt et les légataires ayant pris inscription avant la transcription de l'aliénation jouiront d'un droit de préférence sur le prix, et du droit de suite leur permettant de surenchérir comme tout créancier inscrit (4).

371. A défaut d'inscription opérée antérieurement à la transcription de la vente, le droit de suite contre l'acquéreur est perdu, alors même que l'inscription serait prise dans les six mois de l'ouverture de la succession (5). Le droit de préférence sur le prix encore dû ne pourrait pas non plus être exercé à l'encontre des créanciers de l'héritier ayant hypothèque inscrite (6) ; mais il pourrait l'être contre les créanciers chirographaires (7).

372. Dans le cas où l'immeuble aurait été vendu

(1) Demolombe, XVII, 196 ; Aubry et Rau, § 619, note 37 ; Barafort, 171.

(2) Montpellier, 2 avril 1868 ; Agen, 23 janvier 1867, S. 68, 2, 20 ; Pont, 300.

(3) Cass., 22 juin 1841 ; Paris, 30 novembre 1861 ; Montpellier, 2 avril 1868, S. 68, 2, 283 ; Pont, 899 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 868 ; — *contrà*, Colmet de Santerre, IX, 120 *bis*, VIII ; Lyon-Caen et Renault, 2715.

(4) Cass., 27 juillet 1870 ; Pau, 10 janvier 1887 ; Aix, 4 décembre 1893 ; S. 96, 2, 17 ; Colmet de Santerre, IX, 59 *bis* ; — *Contrà*, Thézard, 329 ; Pont, 299 ; Verdier, 502.

(5) Demolombe, XVII, 202 ; Aubry et Rau, § 619, note 49 ; Flandin, 1054 ; Colmet de Santerre, IX, 147 *bis*, XVIII.

(6) Demolombe, XVII, 203 ; Pont, 314, 1125 ; Verdier, 540.

(7) Caen, 9 février 1860.

Digitized by Google

par le défunt à son unique héritier, pour un prix non payé, les créanciers pourront, en demandant la séparation des patrimoines, empêcher la confusion et exercer les droits privilégiés et résolutoires du vendeur (1).

373. Le privilège de la séparation des patrimoines produit deux effets principaux :

1° Droit de préférence au profit de tout créancier même chirographaire du défunt, sur tous les créanciers même hypothécaires de l'héritier, en ce qui concerne tous les biens de l'hérédité (2) ;

2° Droit de suite, à l'égard des immeubles, contre les tiers acquéreurs, et, comme conséquence, droit de surenchère pour les créanciers purement chirographaires ayant inscrit la séparation, comme pour les créanciers hypothécaires (3).

374. Quant à la division des dettes entre les héritiers du défunt, la séparation des patrimoines n'y met pas obstacle ; elle n'a d'effet contre chacun d'eux que jusqu'à concurrence de sa portion contributive dans les dettes (4). Les créanciers peuvent bien, jusqu'au partage, saisir et faire vendre tous les biens de la succession ; ils ont aussi la faculté d'intervenir au partage pour empêcher toute fraude à leurs droits. Mais, le partage consommé, les créanciers chirographaires ne sont admis à exercer leur privilège contre les héritiers que pour la part aliquote incom-

(5) Demolombe, XVII, 204, XXVIII, 707 ; Dufresne, 53.

(6) Thézard, 327.

(7) Cass., 27 juillet 1870, S. 72, 1, 153, D. 71, 1, 352 ; Barafort, 187.

(4) Cass., 3 février 1857, 9 juillet 1857, 10 juillet 1893, S. 94, 1, 177 ; Rennes, 14 janvier 1858 ; Limoges, 16 juin 1860 ; Nancy, 13 avril 1867 ; Demolombe, XVII, 211 ; Aubry et Rau, § 619.

Digitized by Google

bant à chacun d'eux dans la dette (1), quand même, par suite de rapports en moins prenant dus par quelques-uns des héritiers, les immeubles grevés de l'inscription des créanciers auraient été exclusivement attribués aux autres (2). La seule ressource consisterait à attaquer l'acceptation de l'héritier débiteur du rapport en moins prenant, comme ayant eu lieu en fraude des droits des créanciers (3).

375. Il faut rappeler ici que le légataire a, indépendamment du privilège de séparation des patrimoines, une hypothèque légale sur les immeubles de la succession ; hypothèque qui jouit de la prérogative d'indivisibilité (4). Ce qui revient à dire qu'après le partage de l'hérédité le légataire a une position plus favorable que le créancier (nº 711).

376. Les créanciers du défunt et les légataires qui ont demandé la séparation des patrimoines n'en conservent pas moins le droit de venir, sur les biens personnels de l'héritier pur et simple, en concours avec les créanciers particuliers de celui-ci (5).

377. S'il est vrai que le privilège de la séparation des patrimoines ne profite, à l'égard des créanciers de l'héritier, qu'aux créanciers du défunt et légataires qui l'ont demandé, il est non moins certain que ce privilège ne peut créer aucun rang de préférence pour les créanciers ou légataires du défunt

(1) Cass., 9 juin 1857 ; Rennes, 14 janvier 1858 ; Caen, 9 février 1860 ; Limoges, 16 juin 1860 ; Nancy, 13 avril 1867, S. 68, 2, 81 ; Demolombe, XVII, 211 ; Aubry et Rau, § 619, note 68 ; — *Contrà*, Bordeaux, 14 juillet 1836 ; Barafort, 187.

(2) Caen, 20 février 1858 ; Limoges, 16 juin 1860, S. 61, 2, 330 ; Demolombe, XVII, 214 ; Aubry et Rau, § 619, note 69 ; Thézard, 326.

(3) Demante, III, 210 *bis*, 222 *bis* ; Demolombe, XVII, 243.

(4) C. Civ., 1017, 2114 ; Demolombe, XVII, 217.

(5) Demolombe, XVII, 220, Thézard, 322 ; Demante, IX, 59 *bis*, VI.

Digitized by Google

qui ont rempli les formalités légales sur ceux qui auraient négligé de s'y conformer (1).

378. En se plaçant dans l'hypothèse du concours de créanciers hypothécaires de l'héritier avec des créanciers chirographaires du défunt, dont les uns ont pris inscriptions et dont les autres ont négligé d'accomplir cette formalité, voici comment doit avoir lieu la collocation : on commence par attribuer aux créanciers du défunt qui ont pris inscription la somme qu'ils auraient eue dans une répartition faite entre les seuls créanciers de l'hérédité, à l'exclusion de ceux de l'héritier. Ensuite on colloque les créanciers hypothécaires de l'héritier pour le montant de leurs créances. Ce qui reste disponible est réparti au marc le franc entre les créanciers chirographaires du défunt qui, n'ayant pas pris inscription en temps utile, se trouvent primés par les créanciers hypothécaires de l'héritier (2). Puis les diverses collocations obtenues par les créanciers héréditaires sont réparties entre eux tous au marc le franc.

379. L'acceptation bénéficiaire de la succession précédée ou suivie d'un inventaire, emporte de plein droit séparation des patrimoines, au profit des créanciers du défunt et des légataires, sans qu'ils aient à remplir aucune formalité (3). Et l'effet de la séparation continue de subsister, lors même que

(1) Cass., 15 juillet 1891, D. 93, 1, 465, S. 91, 1, 409 ; Grenoble, 21 juin 1842, 24 mars 1896 ; Bordeaux, 28 avril 1864 ; Cass., 28 avril 1869, 4 décembre 1871 ; Demolombe, XVII, 222 ; Aubry et Rau, § 619, note 52 ; Barafort, n° 196.

(2) Metz, 27 mai 1868, S. 68, 2, 281 ; Aubry et Rau, § 619, note 54 ; Marcadé, art. 880, VI ; Thézard, 327 ; Dufresne, n°s 99 et 108 ; Laurent, X, 68 ; — *Contrà*, Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 876.

(3) Cass., 28 avril 1840, 8 juin 1863, S. 63, 1, 379 ; Dufresne, 78 ; Thézard, 328.

Digitized by Google

l'héritier renoncerait au bénéfice d'inventaire ou s'en trouverait déchu (1). En présence de plusieurs héritiers, les uns acceptant bénéficiairement et les autres purement et simplement, l'effet de la séparation ne durerait qu'autant que l'indivision. Après le partage, les créanciers retomberaient dans le droit commun (2). Il en serait de même si l'héritier bénéficiaire était exclu par un autre héritier.

380. Quand l'hérédité est déclarée vacante et pourvue d'un curateur, la séparation a lieu aussi de plein droit. Toutefois, si l'héritier se présentait, le droit commun reprendrait son empire (3).

Il sera donc prudent, même dans ces deux hypothèses, de prendre des mesures conservatoires.

381. En quelle forme la séparation des patrimoines doit-elle être demandée ? Une demande en justice est formée devant le Tribunal civil, même contre la faillite de l'héritier, suivant les règles ordinaires de la procédure, contre l'héritier et ses créanciers connus (4), ou contre l'héritier seul s'il n'y a pas de créancier (5). Tel est le système généralement enseigné ; mais il ne nous satisfait point, car il est impossible de lui trouver un fondement dans les textes, et, d'ailleurs, les mesures conservatoires telles que l'inscription sur les immeubles,

(1) Cass., 18 juin 1833, 29 juin 1853, 8 juin 1863, 11 janvier 1882 ; Grenoble, 26 décembre 1891, S. 93, 2, 33 ; — *Contrà*, Laurent, X, 82 ; Bordeaux, 24 juillet 1830.

(2) Cass.. 25 août 1858, 3 août 1857, S. 58, 1, 286.

(3) Amiens, 11 juin 1855 ; Aubry et Rau, § 619.

(4) Poitiers, 8 août 1828 ; Bordeaux, 11 décembre 1834 ; Paris, 15 novembre 1856 ; Caen, 28 mars 1871, S. 71, 2, 208 ; Aubry et Rau, § 619, note 16 ; comp. Cass., 11 janvier 1869.

(5) Paris, 31 juillet 1852, 14 août 1867 ; Nancy, 14 juillet 1875 ; — *Contrà* Demolombe. XVII, 136 ; Laurent; X, 11.

Digitized by Google

l'assistance des créanciers et légataires à l'inventaire, et les saisies-arrêts aux mains des débiteurs de l'hérédité suffisent bien pour avertir les créanciers de l'héritier. Après ces actes conservatoires, le privilège de la séparation sera utilement opposé, aux créanciers de l'héritier, sans action principale, dans les ordres et distributions des deniers provenant de la succession (1).

382. Enfin, l'inscription du privilège de la séparation des patrimoines n'est valable, comme l'inscription d'hypothèque conventionnelle, que relativement aux immeubles du défunt qui s'y trouvent désignés spécialement par leur nature et leur situation (2).

383. Le créancier, sans titre ou avec titre non enregistré, doit-il demander au président du Tribunal civil l'autorisation d'inscrire son privilège? On a dit oui; cependant cette formalité n'étant pas prescrite par la loi, nous pensons que son inaccomplissement n'entache pas la validité de l'inscription (3). Au surplus, le conservateur des hypothèques ne peut demander la représentation du titre de l'inscrivant (4).

384. L'inscription prise pour le privilège de sé-

(1) Metz, 27 mai 1868; Demolombe, XVII, 139; Dollinger, 106; Thézard, 324; Taulier, 215; — *Contrà*, J. G., *Succ.*, 1462.

(2) C. civ., 2111, 2148; Lyon, 24 décembre 1862; Agen, 23 janvier 1867; Dijon, 23 novembre 1876; Cass., 30 juillet 1878: Caen 7 février 1888, S. 88, 2, 136,; Aubry et Rau, § 619, note 41; Laurent, X. 32; Massé et Vergé, § 385.

(3) Cass., 2 février 1885, S. 86, 1, 57; Agen, 10 juillet 1894. S. 95, 2, 177, *Revue. not.*, 9346; Duranton, VII, 470; Dufresne, 9; Barafort, 18; Aubry et Rau § 619, note 3.

(4) *Dict. enreg.*, Hyp., 393; comp. Dufresne, 69; Vazeille. art. 878, n° 12; Barafort, 147; Laurent, X, 32.

Digitized by Google

paration est assujettie au renouvellement décennal (1).

ARTICLE DEUXIÈME

DROITS DE MUTATION PAR DÉCÈS

385. La régie de l'Enregistrement a *action* sur les revenus des biens à déclarer, en quelques mains qu'ils se trouvent, pour le paiement des droits de mutation par décès (2).

Des doutes s'élevèrent d'abord sur la nature de l'action accordée à la régie ; l'expression privilège n'ayant pas été employée par le législateur, on en concluait que le droit du fisc avait le caractère d'une hypothèque légale (3) ; mais les nombreuses décisions judiciaires intervenues sur la question l'ont tranchée avec une telle unanimité en faveur du Trésor, qu'il n'est plus possible de contester le caractère privilégié de l'action de la régie sur les revenus des biens héréditaires (4), courus depuis le décès (5)

386. Ce privilège n'a pas de droit de suite ; il ne peut atteindre les revenus à l'encontre des tiers acquéreurs, dès que les biens se trouvent hors des mains des héritiers, donataires ou légataires (6).

(1) Agen, 23 janvier 1867.

(2) L. 22 frimaire an VII, art. 32.

(3) Pont, 34 ; J. G. *Enreg.*, 4121, 4127 ; Championnière et Rigaud, IV. 3887 ; Duranton, XIX, 233 ; Orléans, 9 juin 1860 (Cassé), S, 70, 1, 88, D. 70, 1, 339.

(4) Cass., 2 décembre 1862, 2 juin 1869, 24 novembre 1869 ; Bourges, 24 février 1864 ; Paris, 6 janvier 1880 ; S. 81, 2, 105 ; Persil, I, 27 ; Troplong, 97 ; Demante, 671 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, b ; Pallain, 339 ; Demante, 600 ; Naquet, 1222.

(5) Seine, 26 mars 1858 ; Lyon, 24 avril 1863, 26 février 1864 ; Rouen, 1er mars 1879 ; D. 80. 2, 168 ; *Dict. enreg.*, Succ., 2291.

(6) Cons. d'État, 21 septembre 1810 ; Cass., 8 mai 1811, 9 mars 1814, 21 juin

Digitized by Google

387. Quant au droit de préférence, la régie l'exerce à l'encontre des créanciers hypothécaires sur les intérêts du prix de vente, comme sur les revenus, tant que les créanciers ne sont pas appropriés (1); ainsi :

1° En cas de vente sur saisie immobilière, le privilège s'exerce sur les fruits et revenus recueillis ou courus antérieurement à la transcription de la saisie qui les immobilise (2);

2° Lorsque la vente est volontaire, le privilège ne frappe pas les revenus courant à compter, soit de la sommation de payer ou de délaisser faite par les créanciers hypothécaires à l'acquéreur, soit de la notification de la vente adressée par l'acquéreur, aux créanciers inscrits (3) ou seulement aux créanciers à hypothèque légale (4). L'acceptation du prix par les créanciers, avec dispense de notification, équivaut d'ailleurs à une notification (5).

Les ventes judiciaires par licitation et celles faites à la requête de l'héritier bénéficiaire, sont considérées comme ventes volontaires au respect de la régie (6).

1815; Sol., 3 juin 1872; J. G., *Enreg.*. 5167; Aubay et Rau § 263 *bis*, b; Pallain, 340.

(1) Grenoble, 28 juin 1871; Toulouse, 29 juin 1872; Nîmes, 9 février 1876; Aix 19 juin 1893. S. 94, 2, 225, et note de M. Wahl; Pallain, 341.

(2) C, Pr.; 682, 685; Cass., 24 juin 1857; Aix, 29 août 1867. Pau, 2 décembre 1890, S. 92, 2, 177. — Si le prix principal de l'adjudication était suffisant pour désintéresser les créanciers hypothécaires, la régie pourrait exercer son privilège sur les revenus par préférence aux créanciers chirographaires.

(3) C. civ., 2176, 2183; Cass., 24 juin 1857, 28 novembre 1869; Bordeaux, 18 février 1892, S. 93, 2, 249.

(4) C. civ., 2194; Cass., 13 mars 1870, S. 70, 1, 193, D. 70, 1, 362.

(5) Cass., 15 mars 1876, S. 76, 1, 216, D. 78, 1, 64.

(6) Cass., 24 novembre 1869; Aix, 29 août 1867; Grenoble, 28 juin 1871, S. 72, 2, 51; Gérault, 2347.

Digitized by Google

S'il n'y avait eu ni sommation de payer ni notification aux créanciers, les revenus ne cesseraient d'être frappés du privilège de la régie qu'à partir de l'ouverture de l'ordre judiciaire et de la sommation de produire adressée aux créanciers inscrits, ou du règlement amiable (1).

Cependant, en cas de surenchère, le cours du privilège serait arrêté par l'adjudication sur surenchère (2).

3° Quand la vente des immeubles d'un failli a lieu à la requête du syndic, après union, le privilège n'atteint que les revenus antérieurs à l'adjudication (3), ceux postérieurs sont immobilisés au profit des créanciers hypothécaires (4).

4° L'expropriation pour cause d'utilité publique produisant l'immobilisation des fruits, à partir du jugement, arrête le cours du privilège fiscal (5).

388. Dans aucun cas, le privilège de la régie ne peut s'exercer sur les meubles ou immeubles héréditaires; il est toujours restreint aux revenus (6).

389. Il est douteux que le privilège soit attaché aux demi-droits et droits en sus qui sont des peines (7).

(1) Grenoble, 28 juin 1871; Toulouse, 29 juin 1872; Montpellier, 13 mars 1876; Avignon, 26 novembre 1879; Sol., 5 juillet 1884.

(2) Pau, 17 mai 1877; *Dict. enreg.*, Succ., 2275.

(3) Cass., 2 décembre 1862, S. 63, 1, 97.

(4) Cass., 19 mars 1851, 4 août 1864, 8 avril 1867, 13 janvier 1867.

(5) Cass., 9 mai 1871; Nice, 22 février 1875, J. E., 19802, *Rép. pér.*, 4123.

(6) Cass., 23 juin 1857, 2 décembre 1862; Lyon, 13 décembre 1866; Aubry et Rau, § 263 *bis*, b.

(7) Pour le privilège des droits en sus : Gannat, 28 janvier 1876; Brioude, 29 novembre 1876; Langres, 26 mai 1880; Tr. Dijon, 22 août 1881; Bordeaux, 16 juin 1891, D. 93, 5, 265, S. 92, 7, 265; Seine, 26 décembre 1894, J. E., 24636; Demante, 668; — *Contrà*, Tr. Bordeaux, 1er mai 1872; Boulogne, 20 mars 1885; Laval, 3 juin 1887; Caen, 24 juin 1888; Lyon, 23 juillet 1890; Pontoise,

Digitized by Google

390. Du reste ce privilège s'exerce sur tout ou partie des biens de la succession, à l'encontre du légataire de l'usufruit (1), même par voie de restitution des fruits perçus (2), sauf recours de l'usufruitier contre les héritiers de la nue propriété (3).

391. Indépendamment de son privilège, le Trésor vient en concours avec les créanciers chirographaires sur les biens héréditaires et sur ceux de l'héritier, même dans le cas où il aurait accepté sous bénéfice d'inventaire (4).

392. Un privilège semblable à celui des droits de mutation par décès est accordé au Trésor pour le recouvrement de la taxe d'accroissement à la charge des congrégations, sociétés et associations (5).

ARTICLE TROISIÈME

PRIVILÈGES PORTANT SUBSIDIAIREMENT SUR LES IMMEUBLES

393. Les créances privilégiées sur la généralité des meubles (frais de justice, funéraires, de dernière maladie, salaires des gens de service et fournitures de subsistances) (6) sont également privilégiées sur la généralité des immeubles, dans le cas seulement d'insuffisance du mobilier (7); de sorte que le

15 janvier 1894, J. E. 24336; Wahl, S. 90, 2, 194; Testoud, *Rev. crit.*, XX, 273; Sol. 20 octobre 1890, D. 91, 3, 64, S. 92, 2, 265; J. E., 23501; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 659.

(1) Épinal, 30 mars 1878; Nancy, 25 avril 1881; Lyon, 23 juillet 1890, S. 91, 2, 170.

(2) Rouen, 2 avril 1877; Pontoise, 27 avril 1882.

(3) Cass., 3 avril 1866. S. 66, 1, 223.

(4) Cass., 2 juin 1869; Paris, 6 janvier 1880; S. 81, 2, 105; Pallain, 342.

(5) L. 16 août 1895, art. 7.

(6) C. civ., 2101.

(7) C. civ., 2104, 2105; Bruxelles, 21 août 1810; Aubry et Rau, § 262, note 3; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 641.

Digitized by Google

créancier privilégié sur les meubles, qui négligerait de se présenter à la distribution du mobilier, serait déchu de son recours sur la masse immobilière, dans la mesure de la collocation qu'il aurait obtenue en faisant valoir ses droits sur la masse mobilière (1).

394. Quand la distribution des immeubles précède celle du mobilier, les créanciers à privilèges généraux sont fondés à demander une collocation éventuelle, réductible aux sommes dont ils ne seraient pas payés sur la masse mobilière, qu'ils devraient discuter dans le délai imparti par le juge (2).

395. Le privilège du Trésor public pour le recouvrement des frais de justice en matière criminelle, correctionnelle et de police, portant sur la généralité des meubles, affecte subsidiairement les immeubles des condamnés (3). Il est soumis aux mêmes conditions d'exercice sur les immeubles que les privilèges généraux du Code civil (4).

396. Il faut encore mentionner ici le privilège du Trésor, pour le recouvrement des débets des comptables, puisque ce privilège grève, sinon tous les immeubles, au moins certains immeubles des comptables, en même temps que le mobilier (5). (nº 335).

(1) Lyon, 14 décembre 1832 ; Cass., 22 août 1836 ; Limoges, 9 juin 1842, J. G. *Priv.*, 503 ; Aubry et Rau, § 262 ; Pont, 244 ; Duranton, XIX, 200 ; — *Contrà*, Colmet de Santerre, IX, 61 *bis*, II.

(2) Amiens, 24 avril 1822 ; Agen, 28 août 1834 ; Pont, 243 ; Aubry et Rau, § 262. note 6 ; Thezard, 381 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes. 644.

(3) L. 5 septembre 1807, art. 4 ; Pallain, 298 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 27.

(4) Cass., 22 août 1836, S. 36, 1, 625 ; J. G., *Priv.*, 570.

(5) L. 5 septembre 1807 ; Pallain, 259.

Digitized by Google

QUATRIÈME SECTION

CONSERVATION DES PRIVILÈGES

397. En règle générale, les privilèges portant sur les immeubles ne sont efficaces, à l'égard des tiers, que par leur inscription sur les registres de la conservation des hypothèques. De sorte qu'en l'absence d'inscription valable, le créancier privilégié ne peut ni suivre les immeubles entre les mains des tiers acquéreurs, ni réclamer sur leur prix un droit de préférence au détriment des autres créanciers, même simplement chirographaires (1).

398. Quelques privilèges sont cependant dispensés de la formalité de l'inscription, savoir :

1° Les privilèges des frais de justice, funéraires, de la dernière maladie ; des mois de nourrice, des salaires des gens de service et des fournitures de subsistance (2). Mais la dispense d'inscrire est limitée au droit de préférence ; ces privilèges sont soumis à la nécessité d'une inscription pour l'exercice du droit de suite contre les acquéreurs des biens de leur débiteur (3) ;

2° Le privilège du vendeur d'un immeuble est conservé à l'égard des tiers par le seul effet de la transcription de l'acte de vente (4).

399. Si les privilèges soumis à inscription n'ont

(1) C. civ. 2093, 2106 ; Cass., 19 décembre 1809, 11 juin 1817 ; Pont, 729 ; Laurent XXX. 66 ; Thézard, 298.

(2) C. civ., 2101, 2107.

(3) Pont, 1122 ; Aubry et Rau, § 269, note 5 ; Verdier, 498 ; Laurent XXX, 242 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 809, 2087.

(4) C. civ., 2108.

Digitized by Google

pas été inscrits dans le délai imparti, il dégénèrent en hypothèques légales ne prenant rang, à l'égard des tiers, qu'à la date de l'inscription (1).

ARTICLE PREMIER

VENDEUR

400. Le vendeur conserve son privilège soit au moyen d'une inscription directe (2), soit, indépendamment de toute inscription, par la transcription, opérée par l'acquéreur ou le vendeur, du contrat de vente constatant que tout ou partie du prix est encore dû (3), ou n'a été payé qu'en effets de commerce ou valeurs à satisfaction (4).

Toutefois le vendeur, maître de ses droits, est libre de renoncer formellement au privilège et à l'action résolutoire en dispensant le conservateur de prendre l'inscription d'office, quoique le prix ne soit pas payé ou ait seulement été réglé en billets ou autres valeurs (5).

401. La transcription d'une dernière vente serait insuffisante pour conserver le privilège d'un précédent vendeur, alors même que sa créance serait mentionnée dans le contrat transcrit et accompagnée d'une indication de paiement (6).

402. Un délai de 45 jours, à partir du contrat de

(1) C. civ., 2113 ; Pont, 307, 308.

(2) Cass., 6 juillet 1807, 7 mai 1811 ; Aubry et Rau, § 278.

(3) C. civ., 2108 ; Pont, 264 ; Flandin, II, 1097.

(4) Paris, 9 mars 1893, J. C., 4387.

(5) Cass., 27 mai 1895, J. C. 4675, *Rec. not.*, 9451 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 818.

(6) Cass., 29 avril 1845, 7 mars 1865, D. 65, 1, 121, S. 65, 1, 165 ; Montpellier, 9 juin 1853 ; Paris, 30 novembre 1860 ; Pont 265 ; Flandin, 1098 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 817.

Digitized by Google

vente, est accordé au vendeur pour rendre son privilège public, par inscription directe ou par la transcription du titre, nonobstant toute transcription d'actes opérée dans ce délai (1).

403. A défaut d'inscription dans le délai imparti, le privilège du vendeur devient sans objet à l'égard des tiers acquéreurs ayant fait transcrire leur contrat d'acquisition (2).

404. Néanmoins, tant que l'immeuble vendu reste dans les mains de l'acquéreur ou de ses héritiers, le vendeur ne perd pas son privilège; il peut toujours l'inscrire et l'opposer à tous les créanciers hypothécaires ou chirographaires de l'acquéreur (3), pourvu qu'il ne se trouve pas en présence d'un évènement arrêtant le cours des inscriptions (nº 762).

405. En cas de revente de portions indivises de l'immeuble grevé du privilège du vendeur, celui-ci peut utilement le conserver tant que dure l'indivision, et ensuite le faire valoir contre les sous-acquéreurs partiels qui, par licitation ou partage, seraient devenus postérieurement propriétaires de la totalité de l'immeuble (4).

406. Quand le vendeur n'a pas rendu son privilège public, si l'acquéreur vient à être déclaré en faillite, le privilège ne peut plus être utilement inscrit; le vendeur conserve son action résolutoire à l'encontre des créanciers de la faillite jusqu'à l'inscription syndicale, car la déclaration de faillite n'a pour effet

(1) L. 23 mars 1855, art. 6.

(2) Même loi ; Aubry et Rau, § 278, note 16.

(3) Cass.. 14 février 1865, 6 mai 1868, S. 68, 1, 255 ; Alger, 24 juin 1870 ; Douai, 4 avril 1895, J. C. 4645.

(4) Cass., 20 mai 1866, S. 66. 1. 393 ; Aubry et Rau, § 278, note 7 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2100.

Digitized by Google

que de rendre le privilège inopposable à la masse et non d'en opérer l'extinction (1); — n° 765.

407. L'acceptation sous bénéfice d'inventaire ou la vacance de la succession de l'acquéreur prive aussi le vendeur de la faculté d'invoquer le privilège non inscrit, tout en laissant subsister l'action résolutoire (2).

En cas de vente, par suite de saisie immobilière contre l'acquéreur, le vendeur doit exercer son action résolutoire avant l'adjudication, à peine de déchéance (3).

Si l'immeuble vendu est exproprié pour cause d'utilité publique, le vendeur peut encore inscrire son privilège dans la quinzaine de la transcription du jugement d'expropriation (4).

408. Quoique le privilège du vendeur soit conservé par la transcription, le conservateur est tenu d'inscrire d'office ce privilège sur ses registres. Cependant, l'omission ou l'irrégularité de l'inscription d'office ne porte aucune atteinte au privilège, tel qu'il résulte du titre (5).

409. Il ne peut exister de privilège au profit du vendeur, qu'autant que le prix de vente reste dû en totalité ou en partie. Si donc le prix est reconnu payé comptant, le conservateur n'étant pas chargé d'apprécier la validité des actes remis pour la trans-

(1) L. 23 mars 1855, art. 7; Cass., 1er mai 1860; Grenoble, 24 mai 1860; Dijon. 18 juin 1864; Bordeaux, 4 mai 1892; Aubry et Rau, § 278, note 10; Thézard, 307.

(2) Montpellier, 6 avril 1859, 5 mai 1863; Cass., 27 mars 1861, 29 mai 1866; Aubry et Rau, § 278, note 13.

(3) C. pr., 692, 717.

(4) L. 3 mai 1841, art. 17; Aubry et Rau, § 209, note 43.

(5) C. civ., 2108; Pont, 270.

Digitized by Google

cription, ne pourrait, sans outre-passer ses droits, prendre une inscription d'office en prétextant de l'irrégularité du paiement provenant de la capacité du vendeur (1).

410. Lors de la transcription d'un jugement d'expropriation publique, le conservateur n'est pas autorisé à faire l'inscription d'office du privilège du vendeur (2).

411. Ceux qui ont fourni des deniers pour l'acquisition d'un immeuble jouissent du privilège de vendeur ; ils le conservent, soit par une inscription prise en vertu des actes authentiques d'emprunt, indiquant la destination des deniers, et de quittance du vendeur, constatant l'emploi (3) ; soit au moyen de la transcription de l'acte authentique de vente établissant que le vendeur a été payé avec les deniers empruntés à cet effet, également par acte authentique (4).

412. Il est hors de doute que l'inscription du privilège du vendeur se trouve soumise au renouvellement décennal (5).

ARTICLE DEUXIÈME

COPARTAGEANT

413. A la différence du privilège du vendeur qui produit effet par la seule transcription de l'acte, le privilège du cohéritier ou copartageant ne se con-

(1) Pont, 933 ; Mourlon, 675.

(2) Cass., 13 janvier 1847, 5 avril 1854, Inst. 1997 ; Déc. min, fin., 25 septembre 1844, J. E. 22362 ; Boulanger, 538,

(3) Cass., 16 mars 1813.

(4) D, civ., 1250 ; Aubry et Rau, § 278. note 18.

(5) Cass., 2 décembre 1863, 7 mars 1865 ; Thézard, 302 ; Troplong, 286.

Digitized by Google

serve que par une inscription directe (1) prise par le créancier, ou en son nom par un tiers même sans justification de mandat (2).

414. Cette inscription doit être prise dans les quarante-cinq jours quant au droit de suite, et dans les soixante jours quant au droit de préférence (3).

415. Le délai court :

1° En cas de licitation, du jour même de la licitation et non pas du partage qui la suivrait, alors même que des incapables s'y trouveraient intéressés (4);

2° Au cas de partage en nature, à partir du partage, bien que la liquidation de l'indivision soit effectuée ultérieurement (5).

Il en serait ainsi encore bien que des mineurs y fussent parties, et malgré toute clause contraire (6);

3° Quand le partage fait par un porte fort est ratifié plus tard, du jour du partage, et non de celui de la ratification (7);

4° S'il s'agit d'un partage d'ascendant entrevifs, du jour où il est devenu définitif par l'acceptation de tous les enfants (8). Lorsque le partage est fait

(1) C, civ., 2109; Cass.; 23 juin 1890, D. 91, 1, 168, S, 93, 1. 502; Bourges, 26 janvier 1844: Montpellier, 21 décembre 1844; Aubry et Rau, § 278.

(2) Cass., 26 novembre 1895, S. 96, 1, 73, J. C,, 4671.

(3) C. civ., 2109; L. 23 mars 1855, art. 6, Il en est ainsi pour la garantie des lots; Cass., 12 juillet 1853, S. 53, 1, 742.

(4) Cass., 15 juin 1842, 17 novembre 1861; Agen, 6 février 1852; Orléans, 18 janvier 1879; Aubry et Rau, § 278, note 20,

(5) Cass., 23 juillet 1839; Orléans, 18 janvier 1879, S. 79, 2, 85; Flandin, 1132; Thézard, 311; Troplong, 318 *bis*.

(6) Cass., 15 juin 1849; Montpellier, 4 janvier 1845; Agen, 6 février 1852; Aubry et Rau, § 278, note 23; — *Contrà*, Pont, 294.

(7) Cass., 10 novembre 1862, S. 63, 1, 129; Orléans, 18 janvier 1879; Verdier, 566; Thézard, 311.

(8) Cass., 28 août 1859; 30 juillet 1873, D. 74, 1, 106; Montpellier, 19 février 1853; Verdier, 567; Pont, 282.

Digitized by Google

par testament, le délai court du décès du testateur (1).

Ce dernier point nous laisse des doutes : il paraîtrait plus équitable de ne faire courir le délai que du jour de l'exécution du partage testamentaire, car les enfants peuvent ignorer la disposition.

416. La mise en faillite du débiteur et son décès suivi d'acceptation bénéficiaire, ou de vacance déclarée, ne privent pas le créancier du délai fixé pour l'inscription du privilège (2).

417. Comme le vendeur, le copartageant jouit d'un délai de quarante-cinq jours à dater de la licitation ou du partage pour inscrire utilement son privilège, en conservant son droit de suite, malgré toute transcription d'acte d'aliénation volontaire fait pendant ce délai (3).

418. Le privilège du copartageant inscrit dans les soixante jours lui assure la préférence sur tous les créanciers hypothécaires de son débiteur, même antérieurement inscrits (4).

419. Après le délai de soixante jours, le privilège dégénère en hypothèque, ne prenant rang que par son inscription, et par suite se trouvant primée par les hypothèques des tiers inscrites auparavant (5), et par l'inscription du copartageant plus vigilant à inscrire son privilège dégénéré en hypothèque (6).

(1) Cass., 7 août 1860; Flandin, 1137; Verdier, 567; Troplong, 315; Pont, 294; comp. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 833.

(2) Pont, 899, 927; Aubry et Rau, § 278, note 27; Thézard, 310, 314; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 836.

(3) L. 23 mars 1855, art. 6.

(4) C. civ., 2109; Agen, 11 juin 1894, S. 94, 2, 280; Thézard, 310.

(5) C. civ., 2113; Cass., 24 août 1866.

(6) Cass., 24 décembre 1866; comp. Pont, 296.

Digitized by Google

420. Mais le délai n'étant pas le même pour le droit de suite (quarante-cinq jours) que pour celui de préférence (soixante jours), il s'agit de savoir si le droit de préférence peut survivre au droit de suite. Supposons le privilège inscrit le cinquantième jour depuis le partage ou la licitation, et une vente consentie par le débiteur puis transcrite avant l'inscription, le copartageant créancier ne pouvant plus exercer le droit de suite, pourra-t-il néanmoins faire valoir sa créance privilégiée sur le prix à l'encontre des autres créanciers inscrits ? Nous le croyons, car à l'égard des créanciers, le copartageant créancier a un délai de soixante jours pour s'inscrire (1). Cependant la question étant controversée, les praticiens doivent avoir soin d'inscrire toujours dans les quarante-cinq jours.

ARTICLE TROISIÈME

ARCHITECTES

421. En ce qui concerne les architectes, entrepreneurs et ouvriers, la conservation du privilège est soumise à une double inscription (2) :

1° Celle du procès-verbal constatant l'état des lieux avant le commencement des travaux, et qui doit être effectuée préalablement à tous travaux, sinon elle ne prend rang qu'à sa date et pour les travaux exécutés postérieurement (3). Cette inscription serait

(1) Agen, 21 juin 1894, S. 94, 2, 280 ; Aubry et Rau, § 278, note 28, § 283 ; Verdier, 577 ; Pont. 318 ; J. G., *Priv.*, 690 ; Troplong, 315 *bis* ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 837, 2101 ; — *Contrà*, Flandin, 1142 ; Thézard, 313 ; Bressolles, 84 ; Fons, 64 ; Lemarcis, 33 ; Mourlon, 381 ; Acollas, III, p. 712 ; Berger, 321.

(2) C. civ., 2110.

(3) Cass., 1er décembre 1893, S. 94, 1, 217, D. 94, 1, 225 ; Pont, 281 ; Thézard, 316 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 278, note 34.

Digitized by Google

inefficace si elle n'était prise qu'après déclaration de faillite du propriétaire, ou l'ouverture de sa succession acceptée bénéficiairement ;

2° Et celle du procès-verbal de réception des travaux exécutés, prise dans les six mois de l'achèvement des travaux, faute de quoi le privilège dégénère en simple hypothèque (1).

422. En cas de vente, de faillite ou d'acceptation bénéficiaire avant l'expiration du délai de six mois, la deuxième inscription serait valablement opérée dans les six mois de l'achèvement des travaux (2).

Cependant une opinion enseigne que la deuxième inscription est utilement formulée tant que l'immeuble est entre les mains du débiteur (3), mais il paraît douteux que le législateur ait entendu laisser au créancier la faculté de requérir la deuxième inscription quand bon lui semblerait.

423. Il faut remarquer encore que la double inscription est prescrite à peine de nullité, opposable par tous intéressés (4).

424. Ces règles sont d'ailleurs applicables à la conservation du privilège au profit de ceux qui ont fourni les deniers pour payer les architectes, entrepreneurs et ouvriers (5).

(1) Rouen, 12 juin 1841 ; Limoges, 1er mars 1847 ; Flandin, 1039 et 1041.

(2) Aubry et Rau § 278, note 41 ; Thézard, 318 ; comp. Lyon, 13 mars 1830 ; Verdier, 537 et suiv.

(3) Lyon, 13 mars 1830 ; Cass., 18 novembre 1863, S. 70, 1, 241 ; Pont, 279 ; Thézard, 317. — *Contrà*, Flandin, 1039.

(4) Cass., 17 juillet 1848, S. 48, 1, 470.

(5) Pont, 287 ; Aubry et Rau, § 278 ; Flandin, 1046.

Digitized by Google

ARTICLE QUATRIÈME

SÉPARATION DES PATRIMOINES

425. Le privilège des créanciers et légataires doit être inscrit sur chacun des immeubles de la succession dans les six mois à compter de l'ouverture de la succession (1) (nº 361), pour la conservation du droit de préférence, et avant toute transcription d'aliénation pour conserver le droit de suite. (nºs 370, 371).

426. Le privilège de séparation des patrimoines ne serait pas valablement inscrit sur les immeubles de la communauté ayant existé entre le débiteur décédé et sa veuve acceptante (2).

ARTICLE CINQUIÈME

TRÉSOR PUBLIC

427. Le privilège du Trésor sur les immeubles des condamnés se conserve par une inscription prise dans les deux mois du jugement de condamnation (3).

428. A l'égard du privilège sur les immeubles acquis à titre onéreux par le comptable, l'inscription conservatoire doit être formalisée dans les deux mois de l'enregistrement de l'acte d'acquisition (4).

429. En cas d'aliénation des immeubles grevés, le droit de suite au profit du Trésor s'éteint à défaut d'inscription antérieure à la transcription de la vente; mais le droit de préférence continue de subsister si

(1) C. civ., 2111.

(2) Cass., 15 juillet 1891, S. 91, 1, 499, *Rev. not.*, 8618, J. C. 4216; Lyon, 27 décembre 1895, J. E. 24969.

(3) L. 5 septembre 1807, art. 3.

(4) L. 5 septembre 1807, art. 5; Pallain, 249, 250.

Digitized by Google

l'inscription est prise dans le délai de deux mois fixé (1).

430. Si le débiteur du Trésor reste propriétaire, après l'expiration des deux mois, à défaut d'inscription, le privilège dégénéré en simple hypothèque peut encore être inscrit et prend rang à sa date (2).

431. La faillite du débiteur ne prive pas le Trésor de son privilège, inscrit dans le délai de deux mois indiqué, même après le jugement déclaratif de faillite (3).

ARTICLE SIXIÈME

DESSÈCHEMENT

432. Le privilège relatif aux travaux de dessèchement, sur la plus-value résultant de ces travaux, faits par l'État ou les concessionnaires, se conserve par la transcription du décret ordonnant le dessèchement ou de l'acte de concession (4).

433. Ce privilège prime toujours les créanciers inscrits antérieurement aux travaux ; quant à ceux ayant pris inscription depuis les travaux, ils ne seront primés par le privilège qu'autant que sa transcription aurait été opérée avant les inscriptions des créanciers (5).

Au surplus, les règles sur le privilège des constructeurs sont applicables à celui du dessèchement (nos 421 et suivants).

(1) Pont, 303, 304 ; Flandin. 1068; Aubry et Rau, § 278, note 43 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2091 ; — *Contrà*, Pallain, 303 ; comp. J. G., *Pric.* 576.

(2) C. civ., 2113 ; L. 5 septembre 1807 ; Thézard, 319.

(3) Besançon, 30 août 1856, S. 56, 2, 608.

(4) L. 16 septembre 1807, art. 23.

(5) Aubry et Rau, §, 278, note 35, § 290 ; Demante, IX, 71.

Digitized by Google

ARTICLE SEPTIÈME

DRAINAGE

434. Pour sa conservation, sur les terrains drainés, le privilège de la mieux-value résultant du drainage doit être inscrit dans le délai de deux mois, à partir :

1° De l'acte de prêt à l'égard du Crédit foncier ou de tout autre prêteur ;

2° De l'arrêté qui les constitue en ce qui concerne les syndicats ;

3° Du procès-verbal constatant, avant le commencement des travaux, l'état, le périmètre et la valeur des terrains à drainer, à l'égard des entrepreneurs (1).

435. Lorsque les travaux sont exécutés par des entrepreneurs, il y a lieu de dresser un procès-verbal de vérification, dont mention doit être faite en marge de l'inscription dans les deux mois du procès-verbal (2).

D'ailleurs les règles analysées plus haut (nos 421 et suivants) sur le privilège de constructeur sont généralement applicables au privilège du drainage.

(1) L. 17 juillet 1856, art. 7.
(2) Même loi, art. 7 et 8.

Digitized by Google

CINQUIÈME SECTION

CLASSEMENT DES PRIVILÈGES

ARTICLE PREMIER

GÉNÉRALITÉS

436. Entre les créanciers privilégiés, la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges (1).

437. Lorsque parmi les privilèges en conflit il s'en trouve plusieurs auxquels le même rang est assigné, ils sont payés par concurrence, c'est-à-dire au marc le franc des créances. Ainsi, tous les fournisseurs ont un rang égal ; tous les domestiques sont de condition pareille entre eux (2).

438. Les cessionnaires de créances privilégiées exercent tous les mêmes droits que les cédants, en leur lieu et place (3).

439. En cas de cession partielle d'une créance privilégiée, le cédant et le cessionnaire n'ont aucune préférence l'un sur l'autre pour ce qui est dû à chacun d'eux (4).

Entre deux cessionnaires successifs de partie d'une même créance privilégiée, il n'y a aucune priorité quoique la cession de l'un soit antérieure à celle de l'autre, de sorte qu'ils doivent venir en

(1) C. civ., 2096.

(2) C. civ., 2097; 2101, 3° ; Cass., 8 décembre 1825 ; Pont, 183 ; Troplong, 89 *bis;* Aubry et Rau, § 289, note 7.

(3) C. civ., 2112, 1692, 1249.

(4) Pont, 239 ; Aubry et Rau, § 359 *bis*, 7° ; Demolombe, XXVII, 333 ; Acollas, II, p. 890 ; — *Contrà*, Troplong, 367.

Digitized by Google

concurrence pour leurs prétentions respectives (1).

Toutefois, les actes de cession peuvent contenir des stipulations particulières établissant un droit de préférence; il est même d'une bonne pratique qu'ils s'expliquent à cet égard. Entre le cessionnaire partiel et le cédant, le premier doit avoir la priorité si le second a cédé avec promesse de fournir et faire valoir ou avec garantie de la solvabilité actuelle et future du débiteur (2).

440. Pour la préférence, le paiement avec subrogation diffère essentiellement de la cession, car le subrogeant qui n'a été payé qu'en partie peut exercer ses droits privilégiés, pour ce qui lui reste dû, par préférence au subrogé dont il a reçu un paiement partiel; cette priorité passe aux héritiers, légataires ou cessionnaires du créancier (3). Mais entre différents subrogés il y a égalité de rang, pour la créance qu'ils ont payée, sans qu'il y ait de distinction à faire à raison de la date des subrogations, sauf convention contraire (4); — (nos 1054, 1061).

441. Le créancier privilégié sur certains meubles qui, pour des raisons d'humanité et d'ordre public, judiciairement constatées, laisse payer avant lui les gens de service, peut revendiquer le bénéfice

(1) Cass., 4 août 1817, 7 mars 1865, 29 mai 1866, 12 août 1879, S. 80, 1, 57; Nancy, 9 mars 1858.

(2) Cass., 4 août 1817; Bordeaux, 3 février 1831; Paris, 17 avril 1834; Pont, 239; Aubry et Rau, § 359 *bis*, note 80; — *Contrà*, Nancy, 9 mars 1858, S. 58, 2, 369.

(3) C. civ., 1252; Pont, 240; Aubry et Rau, § 321, 1°; Duranton, XIX, 223; Demolombe, XXVII, 662.

(4) Paris, 13 mai 1815; Dijon, 10 juillet 1848; Nancy, 28 juillet 1884; Gauthier, 68; Larombière, art. 1252, n° 36; Demolombe, XXVII, 667; Aubry et Rau, § 221, note 93; Marcadé, art. 1252, II; Pont, 240; *Dict. not.*, Subr., 118; *J. not.*, 23135; — *Contrà*, Laurent, XVIII, 137; Colmet de Santerre, V, 197 *bis*, XV; Mourlon, Subr., 38.

Digitized by Google

de la subrogation légale dans le privilège de ceux-ci, à l'encontre des créanciers hypothécaires (1).

ARTICLE DEUXIÈME

PRIVILÈGES SUR LES MEUBLES

1° Privilèges généraux

442. Les créances privilégiées sur la généralité des meubles s'exercent dans l'ordre suivant : 1° Frais de justice ; 2° Frais funéraires ; 3° Frais de la dernière maladie ; 4° Mois de nourrice (2) ; 5° Salaires des gens de service, ouvriers et commis ; 6° Fournitures de subsistances (3).

443. Cet ordre est modifié en cas de concours des privilèges généraux avec certains privilèges fiscaux :

1° Les contributions directes (non foncières) et les droits et amendes de timbre viennent immédiatement après les frais de justice et avant les frais funéraires (4).

2° Les contributions indirectes passent après les frais de justice, les contributions directes et ce qui est dû pour six mois de loyer, sauf le droit de revendication du propriétaire (5)

3° Il y a encore le privilège de la douane qui paraît assimilé aux contributions indirectes (6); cependant, d'après la loi organisatrice, ce privilège

(1) Cass., 15 mars 1875 ; Bordeaux, 31 décembre 1878, S. 79, 2, 144.
(2) L. 23 décembre 1874, art. 14.
(3) C. civ., 2101 ; c. comm. 549.
(4) L. 12 novembre 1808, 28 avril 1816 ; art. 76 ; Pallain, 313, 314.
(5) Décr. 1er germinal an XIII, art° 47 ; Cass., 15 juillet 1835, 11 novembre 1884, 16 mai 1888, S. 88, 1, 321.
(6) Comm. Seine., 17 mai 1882 ; comp. Cass., 9 mars 1885, S. 85, 1, 204.

Digitized by Google

ne doit passer qu'après les privilèges généraux de droit civil, six mois de loyer et le vendeur revendiquant sa chose (1).

2° Privilèges spéciaux

444. L'énumération des privilèges spéciaux comprend, d'après le droit civil : 1° Les loyers et fermages des immeubles; 2° Les sommes dues pour semences, frais de récoltes et ustensiles ; 3° La créance sur le gage dont le créancier est saisi ; 4° Les frais faits pour la conservation de la chose; 5° Le prix d'effets mobiliers non payés ; 6° Les fournitures de l'aubergiste ; 7° Les frais de voiture et dépenses accessoires ; 8° Les créances résultant d'abus et prévarications commis par les fonctionnaires publics (2).

445. Ces divers privilèges se rattachent à deux causes :

1° Une gestion d'affaires utile à tous (frais de conservation, sommes dues pour semences, récoltes ou ustensiles; vendeur non payé, bailleur de fonds de cautionnement);

2° Un nantissement exprès ou tacite (gagiste, bailleur, aubergiste, voiturier, créancier pour faits de charge) (3).

446. Le législateur a opéré lui-même quelques classements de privilèges spéciaux ; quant aux cas de conflit non prévus, ils sont abandonnés à l'appré-

(1) L. 22 août 1791, 4 germinal an II; C. civ., 2101 ; Pont, 33 ; Troplong, 34 ; Aubry et Rau. § 263 *bis*, note 3 ; Pallain 332.

(2) C. civ., 2102.

(3) Colmet de Santerre, IX, 49 *bis*, VII ; comp. Pont, 111 ; Aubry et Rau, § 289.

Digitized by Google

ciation du juge, et il faut dire que les circonstances particulières peuvent exercer une influence décisive sur l'ordre d'exercice de ces privilèges.

447. A l'égard du locateur, plusieurs hypothèses sont réglées par la loi :

1° En concours avec le vendeur de meubles non payés, le locateur a la primauté (1), excepté dans le cas où il aurait eu connaissance du non paiement des meubles, ce que le vendeur doit établir (2);

2° Si le bailleur concourt sur le prix de la récolte de l'année avec le vendeur de semences ou avec ceux qui ont travaillé à la récolte, il passe le dernier, peu importe qu'il ait connu ou ignoré l'existence des dettes pour semences ou frais de récoltes (3);

3° Sur le prix des ustensiles, le locateur en présence du créancier qui les a fournis ou raccommodés, est primé par celui-ci (4);

4° Les frais de distribution du prix des meubles saisis sur le locataire ne viennent qu'après la créance du locateur (5), qui peut appeler la partie saisie et l'avoué plus ancien en référé pour faire statuer préalablement sur son privilège (6).

448. En thèse générale, les privilèges spéciaux en conflit pour lesquels le texte législatif n'a rien statué, doivent s'exercer dans l'ordre suivant :

1° Le créancier gagiste, l'aubergiste, le voiturier, dont le privilège a sa cause dans le nantissement, viendront au premier rang;

(1) C. civ., 2101, 4°.
(2) Lyon. 13 mars 1849; Cass., 3 janvier 1883. S. 83. 1, 365.
(3) C. civ., 2102, 1°; comp. Cass., 10 juillet, 1864, S. 64, 1, 311.
(4) C. civ., 2102, 1°; Grenier; 298; Duranton, XVIII, 509; Valette, 114.
(5) C. pr., 662.
(6) C. pr., 661; Paris, 17 janvier 1872.

Digitized by Google

2° Les frais de conservation de la chose auront le deuxième rang; toutefois, si ces frais sont postérieurs à la constitution du gage, comme ils ont été utiles au créancier gagiste, ils le primeront (1);

3° En troisième rang le vendeur de meubles, sauf le cas où le gagiste aurait eu connaissance de la créance du vendeur (2).

449. Les privilèges établis en matière maritime sont classés par les articles, 191, 280 et 308 du Code de commerce.

3° Conflit de privilèges généraux et spéciaux

450. En cas de concours des privilèges généraux avec des privilèges spéciaux (3), comment doit se faire le classement entre eux? La loi étant muette, trois systèmes ont été proposés :

Le premier système donne la préférence aux privilèges généraux sur les privilèges spéciaux (4).

Le second système, diamètralement opposé au premier, pose en principe la prééminence des privilèges spéciaux sur les privilèges généraux, sous la seule exception des frais de justice (5).

(1) Paris 5 mars 1872. S. 73, 2, 14; Colmet de Santerre IX; 69 *bis*, VIII.

(2) Pont, 182; Valette, 116; Troplong, 40; Aubry et Rau, § 289; Colmet de Santerre, IX, 49 *bis*, VIII; Thézard, 368

(3) C. civ., 2101, 2102.

(4) Limoges, 15 juillet 1813; Rouen, 12 mai 1828 et 30 janvier 1851; Poitiers, 30 juillet 1830, Bordeaux, 12 avril 1853, D. 53, 2, 242, S, 53, 2, 444; Senlis, 11 mars 1884; J. G. suppl. *Priv.* 318; Grenier. II, 298; Delvincourt, III, 152; Troplong, I, 74; Pont, 178; Chauveau, 2177; Berriat Saint-Prix, p. 622; Colmet de Santerre, IX, 49 *bis*, v.

(5) Paris, 27 novembre 1814, 25 février 1832; Rouen, 17 juin 1826; Cass. 20 mars 1849; Melle, 11 juin 1881; Étampes, 20 mai 1884; Dijon, 10 mai 1893. D., 93, 2, 470; Persil, art, 2102; Delaporte, XV, 101; Pigeau, II, p. 192; Valette, 119; Boileux, VII, 262; Rolland de Villarges. *Priv.*, 197; J. G. *Priv.*, 10; Thézard. 380; Mourlon, III, 1320 à 1326.

Digitized by Google

D'après le troisième système, il n'y a pas lieu de tenir compte de la généralité ou de la spécialité des privilèges ; chacune des créances en concurrence doit être classée suivant le degré de faveur qu'elle mérite (1).

Ce système remonte au principe d'établissement des privilèges qui peuvent être rattachés à quatre causes :

1° Dépenses faites dans l'intérêt de la masse des créanciers (frais de justice, frais de conservation) ;

2° Détention résultant d'un nantissement exprès ou tacite (locateur, gagiste, voiturier, aubergiste, cautionnement pour faits de charge) ;

8° Propriété retenue sous certains rapports (vendeur, bailleur de fonds de cautionnement) ;

4° Faveur accordée pour des motifs d'humanité ou d'ordre public (frais funéraires, frais de dernière maladie, salaires des gens de service, fournitures de subsistances) (2).

C'est le premier système qui semble préférable, à cause de la place que les privilèges généraux occupent, et qui fait présumer que la préférence du législateur était pour eux ; d'ailleurs tous les jurisconsultes qui, après avoir participé à la rédaction du Code civil l'ont ensuite commenté, donnent la primauté aux privilèges généraux (3) ; l'unanimité de leur opinion paraît décisive.

(1) C. civ., 2096 ; Cass., 19 janvier 1864, 15 mars 1875, 18 juin 1889, S. 90, 1, 68, D. 89, 1, 399 ; Bordeaux, 31 décembre 1878 ; Vitry, 31 juillet 1884 ; Poitiers, 18 décembre 1890 ; S. 91, 2, 101, D. 92, 2, 377 ; Duranton XIX, 203, Taulier VII, 195, Aubry et Rau, § 289, note 2 ; Thézard, 380 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 773.

(2) Colmet de Santerre, IX, 47 ; comp. Aubry et Rau, § 289.

(3) Tarrible, Favard, Grenier, Maleville.

Digitized by Google

Pourtant, il faut dire que le troisième système, malgré les difficultés d'application qu'il présente, est consacré par les dernières décisions de la Cour suprême (1).

451. C'est surtout avec le locateur que le conflit des autres privilèges est fréquent. A cet égard, il a été décidé que :

1° Le privilège du propriétaire prime celui du fournisseur de subsistances (2), et ce dernier les domestiques pour leurs salaires (3) ;

2° Les frais de justice passent avant les frais de récoltes et de conservation (4), et ceux-ci avant le propriétaire (5) ;

3° Les frais de vente de meubles sont préférés au propriétaire (6), mais non ceux de tentative de vente faits par un notaire (7).

ARTICLE TROISIÈME

PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES

452. Le classement des privilèges généraux ou spéciaux sur les immeubles ne présente pas de difficultés, car le législateur a fixé lui-même l'ordre d'exercice.

(1) Cass., 19 janvier 1864; 15 mars 1875, 18 juin 1889, S. 90, 1, 68, D. 89, 1, 393.

(2) Caen, 8 mars 1838; Cass., 20 mars 1849; Douai, 21 janvier 1865; Melle, 11 juin 1881; Vitry, 31 juillet 1884; Étampes, 20 mai 1884; Sables-d'Olonne, 5 décembre 1889, S. 91, 2, 101; Duranton, XIX, 203; Taulier, VII, 192; — *Contrà*, Rouen, 30 janvier 1851; Joigny, 20 janvier 1870.

(3) Rouen, 17 juin 1826; Paris, 25 février 1832; Cass., 19 janvier 1864, S. 64, 1, 60; Douai, 21 janvier 1865; Senlis, 11 mars 1884.

(4) Bordeaux, 12 avril 1853; Cass., 25 avril 1854; Aubry et Rau, § 289.

(5) Lyon, 16 janvier 1854; Paris, 5 mars 1872; Joigny, 20 janvier 1870; Bordeaux, 31 décembre 1878; Étampes, 20 mai 1884; Aubry et Rau, § 289, p. 481.

(6) Lyon, 1er avril 1841; Boulogne, 13 octobre 1869; Paris, 19 janvier 1864.

(7) Paris, 11 juillet 1861, S. 61, 2, 566.

Digitized by Google

On trouve d'abord parmi les privilèges généraux : les frais de justice, les frais funéraires, les frais de dernière maladie, les salaires des gens de service et les fournitures de subsistance, qui grèvent également la généralité des meubles (1).

En cas d'insuffisance de la masse mobilière, ces privilèges sont préférés, dans la masse immobilière, aux privilèges spéciaux sur immeubles (2) ; — (nos 393, 394).

Il y a ensuite les privilèges du Trésor : 1° Pour le recouvrement des frais de justice criminelle ; 2° Sur les biens de comptables. Les lois organisatrices de ces privilèges exprimant qu'ils ne peuvent préjudicier aux privilèges spéciaux immobiliers (3), il n'y a aucune difficulté à cet égard.

453. Quant aux créanciers de l'héritier, leur privilège n'existe pas à l'encontre des créanciers du défunt (4) ; mais ils peuvent se trouver en conflit ; soit avec un constructeur, commandé par l'héritier, dans ce cas, le constructeur doit avoir la primauté (5); soit avec des privilèges généraux du chef de l'héritier ; ceux-ci ne peuvent refuser la préférence au privilège de la séparation des patrimoines (6). Cependant les frais de justice obtiendraient le premier rang s'ils avaient profité à la masse héréditaire (7).

454. Les privilèges particuliers sur les immeubles se réduisent à trois : 1° Vendeur ; 2° Cohéritier ou

(1) C. civ., 2101, 2104.
(2) C. civ., 2105.
(3) L. 5 septembre 1807 ; Cons. d'État, 25 février 1808.
(4) C. civ., 878.
(5) C. civ., 2103, 4° et 5° ; comp. 555.
(6) C. civ., 2101.
(7) Colmet de Santerre, IX, 65 *bis*, v ; comp. Dutruc, 471.

Digitized by Google

copartageant ; 3° Architecte, entrepreneur et ouvrier (1), parce que les bailleurs de fonds, dont parle le texte, sont simplement subrogés dans les privilèges de ceux qu'ils ont désintéressés.

De ces trois privilèges, les deux premiers ne peuvent se trouver en conflit, car en cas de concours du privilège du vendeur avec celui de copartageant, le rang entre eux sera toujours fixé par la date des titres respectifs (2).

S'il y a eu plusieurs ventes successives du même immeuble, le premier vendeur est préféré au second, le second au troisième et ainsi de suite, en supposant que chacun des vendeurs a conservé son privilège (3).

Il en est de même pour les partages successifs (4).

455. Le privilège des architectes et ouvriers peut concourir avec celui du vendeur ou celui du copartageant, il l'emporte sur eux à concurrence de la plus-value résultant des constructions (5).

ARTICLE QUATRIÈME

PRIVILÈGES DU TRÉSOR

456. Les créances privilégiées du Trésor public ne peuvent s'exercer au préjudice des droits antérieurement acquis à des tiers, et utilement conservés (6). En d'autres termes, le Trésor est primé

(1) C. civ., 2103.

(2) Aubry et Rau, § 290 ; Pont, 232 ; Massé et Vergé, § 289.

(3) C. civ., 2103 ; Thézard, 282 ; Mourlon, III, 1364.

(4) Pont, 234 ; Colmet de Santerre, IX, 65 *bis*, I.

(5) C. civ., 2103 ; Cass., 22 juin 1837 ; Pont, 232 ; Aubry et Rau, § 290 ; Troplong, 80.

(6) C. civ., 2098.

Digitized by Google

par ceux qui avaient acquis des droits de propriété ou de préférence sur les biens des redevables, avant la naissance des droits du Trésor (1). Cette interprétation est la seule rationnelle ; pourtant on décide plus généralement que l'antériorité est limitée aux droits acquis par les tiers au moment de la promulgation des lois organisatrices du privilège du Trésor (2).

1° Contributions directes

457. Le privilège de la contribution foncière sur les récoltes et revenus des immeubles sujets à la contribution, et celui des autres contributions directes sur les meubles et effets mobiliers des redevables, pour l'année échue et l'année courante, s'exerce avant tout autre, à l'exception des frais de réalisation du gage et de sa distribution (3).

458. Ce privilège prime ceux du locateur et du créancier gagiste, s'ils n'ont pris naissance qu'après celui du Trésor (4).

2° Droits et amendes de Timbre

459. Les droits de timbre et les amendes pour contraventions y relatives, sont privilégiés au même rang que les contributions directes (5).

3° Douanes

460. La régie des douanes exerce son privilège sur les meubles après ceux : 1° Des frais de justice, frais

(1) Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 39 ; J. G., *Priv.*, 534.

(2) Paris, 4 mars 1839 ; Pont, 29 ; Troplong, 99 ; Pallain, 237 ; Laurent, XXIX, 230.

(3) L. 12 novembre 1808, art. 1 ; Cass., 25 avril 1854 ; Pallain, 314.

(4) Pont, 43 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 28.

(5) L. 28 avril 1816, art. 76 ; Paris, 12 janvier 1874, S. 74, 2, 230.

Digitized by Google

funéraires et de dernière maladie, mois de nourrice, salaires des gens de service et fournitures de subsistances; 2° du propriétaire pour six mois de loyer (1); ceux payés d'avance n'entrent pas en compte.

Du reste la régie ne peut opposer son privilège au vendeur qui revendique les effets mobiliers ou marchandises par lui vendues (2).

461. Au surplus, le privilège de la douane frappe aussi bien le prix encore dû des meubles vendus que les meubles dont les redevables ont conservé la propriété (3).

462. Quand les marchandises sont entreposées dans ses magasins, la douane perd son droit de gage si elle consent à la prise de possession par les acheteurs (4).

4° Contributions indirectes

463. Ce privilège prime celui de l'administration des douanes sur les meubles et effets mobiliers des redevables (5).

5° Comptables

464. Aux termes de la loi organisatrice du privilège du Trésor sur les biens des comptables (6), ce

(1) C. civ., 2101, 2102; Cass., 26 janvier 1852; Pont, 33; Aubry et Rau, § 263 *bis*, a; Pallain, 324.

(2) C. civ. 2102, 4°; C. comm., 576; Cass., 12 février 1845, 11 novembre 1884, S, 85, 1, 164.

(3) Aubry et Rau, § 263 *bis*, a; comp. Cass., 19 déc. 1859,

(4) Cass., 3 décembre 1822, 19 décembre 1859, Pallain, 336.

(5) Paris, 28 mai 1884; Cass., 9 mars 1885, S. 85, 1, 204; Troplong, 34 *bis*; Valette, 38. — *Contrà*, Pont, 37.

(6) L. 5 septembre 1807, art. 2.

Digitized by Google

privilège ne s'exerce qu'après les privilèges généraux et spéciaux de droit civil (1).

6° Frais de justice criminelle

465. Quant à son exercice sur les meubles (2), le privilège des frais de justice criminelle est primé par les privilèges généraux et spéciaux de droit civil (3) et par les sommes dues pour la défense personnelle des condamnés (4), mais la défense n'est pas privilégiée à l'égard des autres créanciers du condamné (5).

466. A défaut de mobilier, ce privilège peut s'exercer sur les immeubles, après les privilèges spéciaux de droit civil (6), les hypothèques légales dispensées d'inscription et les autres hypothèques inscrites antérieurement au mandat d'arrêt ou au jugement de condamnation s'il n'a pas été décerné de mandat (7).

467. En cas de faillite du condamné, le privilège du Trésor est efficace à l'égard des créanciers de la masse si les faits qui ont motivé la condamnation sont antérieurs à la déclaration de faillite (8).

7° Droits de mutation par décès

468. Le privilège fiscal, sur les revenus des biens

(1) C. civ., 2101, 2102, 2103 ; L. 5 septembre 1807, art. 5 ; Pallain, 249.

(2) L. 5 septembre 1807, art, 2.

(3) C. civ., 2101, 2102.

(4) L. 5 septembre 1807, art. 4 ; Pont, 46 ; Pallain, 312.

(5) Rennes, 13 août 1878 ; Troplong, 36. — *Contrà*, Pont. 46 : Aubry et Rau, § 263 *bis*, texte et note 26 ; Laurent, XXX, 150 ; Pallain, 296.

(6) C. civ., 2103 ; L. 5 septembre 1807, art. 4.

(7) L. 5 septembre 1807 ; Cass., 7 janvier 1868, S. 68, 1, 63 ; Pallain, 299.

(8) Metz, 28 février 1856 ; Besançon, 30 août 1856 ; Cass., 13 janvier 1874, S. 74, 1, 111, D. 74, 1. 169 ; Duverger, 428.

Digitized by Google

à déclarer, pour le paiement des droit de mutation par décès (1), s'exerce de manière à exclure toute créance rivale qui ne serait pas protégée par un privilège d'un ordre supérieur (2), mais seulement jusqu'à l'immobilisation des revenus ou leur transmission régulière.

469. Le droit privilégié du Trésor, pour les droits de mutation par décès, n'a pas été atteint par la disposition restrictive de l'article 2098 du Code civil ; il prime tous les privilèges spéciaux (3) ; quant aux privilèges généraux sur les meubles, il faut distinguer : les contributions foncières et les frais de justice faits dans l'intérêt commun, passent avant les droits de mutation (4), tous les autres sont primés par les droits de mutation (5).

(1) L. 23 frimaire an VII, art. 32.

(2) Cass., 2 décembre 1862, S. 63, 1, 97.

(3) Cass., 3 janvier 1809 ; Nîmes, 9 février 1876, S. 77, 2, 317 ; *Dict. enreg.*, Succ., 2282.

(4) L. 12 novembre 1808 ; Sol. 11 février 1881 ; Pallain, 339.

(5) Avignon, 26 novembre 1879 ; Déc. min. fin., 19 décembre 1879 ; *Dict. enreg.*, Succ., 2284 à 2286 ; — *Contrà*, Briey, 8 décembre 1880.

Digitized by Google

CHAPITRE TROISIÈME

HYPOTHÈQUES

PREMIÈRE SECTION

GÉNÉRALITÉS

ARTICLE PREMIER

CARACTÈRES

470. L'hypothèque est un droit réel et indivisible, emportant droit de suite et de préférence, en vertu duquel une chose se trouve affectée à l'acquittement d'une obligation (1).

Cependant, l'indivisibilité n'est pas de l'essence de l'hypothèque, en ce sens que le créancier pourrait y renoncer par une déclaration expresse.

471. Par sa nature propre, l'hypothèque est un droit accessoire ne survivant pas à l'extinction de l'obligation qu'il garantit (2).

472. De ce que l'hypothèque est indivisible et existe en entier sur tous et sur chacun des biens grevés, il ne résulte aucun obstacle à la division de l'obligation principale entre les héritiers du créancier ou du débiteur, car l'action hypothécaire et l'action personnelle sont distinctes (3).

(1) C. civ., 2114, 2134, 2166.

(2) C. civ., 2180.

(3) C. civ., 1220; Cass., 12 février 1829, 9 novembre 1847, D. 48, 1, 49, S. 48, 1, 289; Demolombe, XXVI, 560; Pont, 323; Aubry et Rau, § 284.

Digitized by Google

Ainsi, entre les héritiers du débiteur, le principe de la division des dettes n'empêche pas que celui qui se trouve détenteur des immeubles hypothéqués, ou de l'un d'eux, puisse être poursuivi pour le tout sur ces immeubles (1).

473. Un créancier peut, en conservant sa créance, céder son rang hypothécaire ou son hypothèque (2); ces cessions sont fréquentes à l'occasion de l'hypothèque légale de la femme. (nº 1076).

474. Les hypothèques n'ont lieu que dans les cas et suivant les formes autorisées par la loi (3). On peut les diviser en deux catégories : hypothèques générales, hypothèques spéciales.

475. Quand les biens d'une personne sont grevés d'hypothèques générales et d'hypothèques spéciales, le conflit entre les créanciers donne lieu à des difficultés sur lesquelles nous aurons l'occasion de revenir. (nº 965 et suiv.)

476. Le Code civil fait une division tripartite des hypothèques : légale, judiciaire, conventionnelle (4). L'hypothèque légale résulte de la loi; l'hypothèque judiciaire, des jugements ou actes judiciaires; et l'hypothèque conventionnelle dépend des conventions et de la forme extérieure des actes et contrats (5).

477. En général, l'hypothèque n'est qu'un droit inerte, à l'égard des tiers, tant qu'il n'a pas été

(1) C. civ., 1221, 873, 1009, 1012; Laurent, XXX, 175 et suiv.

(2) L. 23 mars 1855, art. 9; Cass., 31 janvier 1883, D. 83, 1, 314, S. 84, 1, 321. Bourges, 20 juillet 1832; Caen, 11 mars 1854; Pont, 334; Thézard, 35; comp. Aubry et Rau, § 288, note 2; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 905.

(3) C. civ., 2115.

(4) C. civ., 2116.

(5) C. civ., 2117, 2121, 2122, 2124.

Digitized by Google

vivifié par la publicité résultant de l'inscription sur les registres hypothécaires (1) ; ce principe souffre quelques exceptions en faveur des hypothèques des femmes mariées et des mineurs.

ARTICLE DEUXIÈME

BIENS SUSCEPTIBLES D'HYPOTHÈQUES

478. Pour qu'un bien puisse être grevé d'hypothèque, il faut avant tout qu'il soit dans le commerce ; c'est ainsi que les choses du domaine public de l'Etat, des départements ou des communes, ne pourraient être hypothéquées (2).

Au contraire, les immeubles composant le domaine privé des communes sont susceptibles d'hypothèque judiciaire (3).

479. L'énumération limitative des biens susceptibles d'hypothèques comprend :

1° Les immeubles par nature et leurs accessoires réputés immeubles (4), c'est-à-dire les immeubles par destination ; toutefois ces derniers biens ne se trouvent en état d'être soumis à l'hypothèque qu'avec l'héritage dont ils dépendent, et s'ils en sont séparés, sans opposition de la part du créancier, ils cessent d'être frappés de son droit hypothécaire (5).

(1) C. civ., 2134, comp. C. civ., 2135.

(2) C. civ., 2118, 538.

(3) Agen, 18 juillet 1892, et Cass., 18 décembre 1893, S. 94, 1, 456, *Rev. not.*, 9290 ; Michoud, S. 94, 2, 1.

(4) C. civ., 2118, 524 ; comp. Cass., 31 juillet 1879, 2 août 1886 ; Caen 1er avril 1879 ; Toulouse 15 mai 1879 ; Laurent V, 463 ; Demolombe, IX, 219.

(5) Cass., 5 mai 1841, 14 février 1849, 31 janvier 1870, 20 décembre 1875 ; 21 nov. 1894, S. 96, 1, 230 ; Caen, 21 juillet 1874 ; Douai, 16 décembre 1886, J. C.

Digitized by Google

On peut hypothéquer des immeubles indivis ; mais la validité de l'hypothèque dépendra du partage si elle n'a pas été conférée par tous les copropriétaires (1) (nº 516) ;

2º L'usufruit des immeubles et accessoires pendant le temps de sa durée, de sorte que l'hypothèque s'éteint à la cessation de l'usufruit (2). Cependant le droit hypothécaire continuerait de frapper l'usufruit s'il se consolidait avec la propriété dans la main de l'usufruitier (3). Du reste, celui qui est plein propriétaire ne peut hypothéquer l'usufruit sans la propriété (4) ;

3º Les mines, considérées séparément et indépendamment de la surface du terrain (5) ;

4º La nue propriété séparée de l'usufruit (6) ;

5º Les actions immobilisées de la Banque de France (7) ;

6º Le droit résultant pour le preneur d'un bail emphytéotique (8), d'un contrat de superficie (9) ou d'un bail à domaine congéable (10) ;

3795, S. 88, 2, 115, D. 88, 2, 43 ; Pont, 376 ; Valette, 127 ; Troplong, 399 ; comp. Limoges, 29 juin 1888.

(1) Pont, 640 ; Laurent, XXX, 196.

(2) C. civ., 2118, 526.

(3) Pont, 383 ; Duranton, XIX, 262.

(4) Cass., 12 avril 1836, S. 36, 1, 366 ; Thézard, 39 ; Aubry et Rau, § 259, note 6.

(5) L., 21 avril 1810, art. 19 ; Pont, 370 ; Laurent, XXX, 200.

(6) Gauthier, 331 ; Mourlon, III, 1435 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 913.

(7) Décr. 16 janvier 1808, art. 7.

(8) Cass., 19 juillet 1832, 23 février 1853, 26 janvier 1864, D. 64, 1, 83, S. 64, 1, 91 ; Thézard, 40 ; Persil, art. 2118, nº 15 ; — *Contrà*, Pont, 388 ; Aubry et Rau, § 224 *bis*, note 8, § 259, note 1 ; Colmet de Santerre, IX, 78 *bis*, VII.

(9) Cass., 27 avril 1891, S. 91, 1, 309, D. 92, 1, 219 ; Pont, 389 ; Laurent, XXX, 214 ; Demolombe, IX, 483 *quater*.

(10) L. 8 février 1897, art. 11 ; comp. Pont, 392 ; Aubry et Rau, § 223, 2°, c ; Le Cerf, 162.

Digitized by Google

7° Les navires de 20 tonneaux et au-dessus (seulement par convention) (1) ;

Au point de vue de l'hypothèque conventionnelle, il faut dire que plusieurs des biens compris dans cette énumération sont loin d'offrir sécurité au créancier, notamment l'usufruit.

480. Quant aux constructions élevées par le locataire sur un terrain qui lui a été donné à bail, il ne les grève valablement d'hypothèque que si le propriétaire a renoncé à son droit d'accession (2) ; une telle renonciation résulte de la clause par laquelle le propriétaire s'est engagé soit à vendre le terrain au locataire après l'édification des constructions (3), soit à acquérir les constructions pour un prix déterminé ou à fixer par expert (4).

481. Ne peuvent être hypothéqués : 1° Les droits d'usage et d'habitation (5); 2° Les servitudes sans l'immeuble auquel elles sont attachées (6); 3° L'usufruit légal des père et mère (7); 4° L'usufruit du mari sur les biens de la femme (8); 5° Le droit résultant d'un bail, même à long terme (9); 6° La

(1) L. 10 juillet 1885, art. 1 et 36.

(2) Paris, 4 novembre 1886, S. 88, 2, 126, J. C. 3744 ; comp. Aubry et Rau, § 164 ; Huc, IV, 136.

(3) Paris, 9 août 1389, D. 90, 2, 119, J. C. 4019 ; comp. Cass., 19 juin 1895, S. 96. 1, 295.

(4) Paris, 8 février 1892, D. 92, 2, 409, J. C. 4323 ; comp. Dubois, *Rev. prat.*, XIV, 175.

(5) C. civ., 631, 634 ; Pont, 384 ; Demolombe, IX, 335 ; Valette, 128 ; Duranton, XIX, 266 ; Thézard, 39 ; Aubry et Rau, § 259 ; Laurent, VII, 114, XXX, 213 ; Colmet de Santerre, IX, 78 *bis*, III.

(6) Pont, 393 ; Mourlon, III, 1439 ; Valette, 128.

(7) Bordeaux, 19 juin 1849, S. 49, 2, 681 ; Démolombe, VI, 527 ; Duranton, IV, 486 ; Thézard, 39 ; Pont, 379.

(8) Pont, 380 ; Aubry et Rau, § 227, § 535, note 32 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 922.

(9) Cass., 21 février 1865 ; Lyon, 1er juillet 1881, S. 83, 2, 212 ; Pont, 386 ; Thézard, 40 ; Flandin, 196.

Digitized by Google

part d'un associé dans les immeubles d'une société subsistante (1); 7° Le droit de péage sur un pont (2); 8° Les biens meubles (3), excepté les navires; 9° Les actions tendant à revendiquer un immeuble (4). Quelques auteurs enseignent que l'immeuble à revendiquer peut être hypothéqué (5). Cette doctrine ne paraît pas exacte, sous réserve de certaines distinctions qui trouveront leur place plus loin. (n° 506).

ARTICLE TROISIÈME

ÉTENDUE DE L'HYPOTHÈQUE

482. Qu'elle soit judiciaire, légale ou conventionnelle (6), l'hypothèque acquise s'étend à toutes les améliorations survenues à l'immeuble grevé (7), ce qui comprend: 1° Les accroissements et atterrissements provenant de l'alluvion (8); 2° Les constructions édifiées, les plantations et assainissements (9), sauf l'exercice du privilège du constructeur (10);

(1) Cass., 14 avril 1824, 27 mai 1865; Pont, 401.

(2) Cass., 20 février 1865.

(3) C. civ., 2119; Mourlon, III, 1441.

(4) Cass., 14 avril 1847, S. 47, 1, 341; Grenoble, 14 janvier 1864; Pont, 395; Aubry et Rau, § 259; Thézard, 41; Laurent, XXX, 219.

(5) Pont, 396; Mourlon, III, 1440; comp., Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 944.

(6) Pont, 404; Duranton, XIX, 389; Martou, 726; Aubry et Rau, § 284.

(7) C. civ., 2133, 2118.

(8) C. civ., 556 à 563; Cass., 6 août 1849; Mourlon, III, 1503; Pont, 406; Thézard, 64.

(9) Cass., 11 avril 1838; Bourges, 3 février 1851; Rennes, 26 novembre 1851; Pont, 410; Grenier, I, 147; Laurent, XXX, 206; — *Contrà*, Paris, 6 mars 1834, 9 décembre 1890, J. C., 4161, décidant que l'hypothèque conventionnelle ne frappe pas les constructions entièrement nouvelles. — Pour répondre à cette théorie, il faudrait hypothéquer les biens à venir et prendre une inscription spéciale sur les constructions après l'édification.

(10) C. civ., 2103, 4°; L. 17 juin 1856; 16 juin 1807.

Digitized by Google

3° Les avantages résultant de l'extinction de charges telles que servitudes et usufruit (1).

Sont également comprises dans l'hypothèque du fonds : 1° Les eaux de source qui y sont amenées (2) ; 2° La source non captée quoiqu'elle ne soit pas mentionnée (3).

L'hypothèque atteint aussi l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance en cas d'incendie de constructions affectées (4).

483. D'autre part, l'hypothèque ne saurait s'étendre : 1° A la nue propriété acquise par l'usufruitier (5) ; 2° Aux adjonctions faites de terrains avoisinant la propriété hypothéquée (6), à moins qu'il ne s'agisse de parcelles insignifiantes, telles que celles provenant d'un chemin declassé, acquises en vertu du droit de préemption (7) ; 3° Au trésor découvert sur la propriété grevée (8); 4° A l'accroissement de part survenu, par partage ou licitation, au communiste qui n'aurait conféré hypothèque que sur sa portion aliquote (9) (n° 514).

(1) Pont, 407 ; Duranton, XIX, 265.
(2) Grenoble, 25 juin 1893, S. 94, 1, 257.
(3) Cass., 30 mars 1892, J. C., 4326.
(4) L. 19 février 1889, art. 2.
(5) Grenier, I, 146 ; Pont, 407 ; Troplong, 553 *bis*.
(6) Poitiers, 1er juin 1875 ; Pont, 411 ; Troplong, 552 ; Aubry et Rau, § 284; Mourlon, III, 1506.
(7) Cass., 3 décembre 1895, J. C., 4692.
(8) Demolombe, XIII, 46 *bis* ; Proudhon, I, 404.
(9) Cass., 6 décembre 1820; Caen, 18 août 1871; Pont, 640; Demolombe, XVII, 321.

Digitized by Google

DEUXIÈME SECTION

HYPOTHÈQUES CONVENTIONNELLES

484. La loi reconnaît plusieurs hypothèques conventionnelles dont le type normal est l'affectation volontaire par acte notarié; ensuite viennent les hypothèques maritimes, les hypothèques résultant d'actes administratifs et celles constituées par actes authentiques passés à l'étranger.

Nous nous occuperons d'abord de l'hypothèque conventionnelle ordinaire, qui est beaucoup plus fréquente que les autres.

I. — Hypothèque conventionnelle ordinaire

ARTICLE PREMIER

CAPACITÉ DU CONSTITUANT

485. Pour constituer une hypothèque, il ne suffit pas d'avoir la capacité de s'obliger, il faut de plus être propriétaire ou usufruitier des immeubles que l'on entend affecter, et avoir la capacité de les aliéner (1).

L'hypothèque peut être conférée par le débiteur lui-même ou par un tiers se constituant caution, soit personnelle et hypothécaire, soit seulement hypothécaire.

486. Celui qui est propriétaire d'immeubles, avec interdiction temporaire d'aliéner, ne peut valable-

(1) C. civ., 2124, 2118.

Digitized by Google

ment les hypothéquer (1); toutefois, cette défense ne met aucun obstacle, à moins de clause précise, aux hypothèques légales ou judiciaires pour lesquelles la volonté du débiteur n'est pas nécessaire (2).

§ 1er

487. Les immeubles appartenant soit à un mineur émancipé ou non, soit à un interdit judiciairement ou légalement, ne peuvent être hypothéqués qu'avec l'autorisation du conseil de famille homologuée par le tribunal civil, sur les conclusions du procureur de la République (3).

488. Toutefois, le mineur émancipé autorisé à faire le commerce a capacité pour hypothéquer ses immeubles, en ce qui concerne les faits relatifs à son commerce (4).

489. La personne pourvue d'un conseil judiciaire doit être assistée de son conseil pour conférer une hypothèque valable (5).

490. Toute femme divorcée est maîtresse absolue de ses immeubles et les hypothèques qu'elle confère sont valables.

Quant à la femme mariée séparée de biens, elle ne peut consentir une hypothèque sans l'autorisation de son mari, ou celle du tribunal si le mari la refuse ou est dans l'impossibilité de la donner (6).

(1) Cass., 24 avril 1894, S. 95, 1, 276, J. C., 4591; *Rev. not.*, 9192.

(2) Paris, 11 novembre 1812, Seine, 15 mars 1886, 15 février 1890; Narbonne, 28 octobre 1890, *Rev. not.*, 8526; Avesnes, 31 mai 1891, J. C., 4591.

(3) C. civ.. 457, 458, 509; Comp. Riom, 27 mai 1884, D. 85, 2, 229.

(4) C. civ., 487; C. comm., 6; comp. Cass., 18 décembre 1883, S. 85, 1, 417.

(5) C. civ., 513; Dijon, 22 nov. 1867, S. 67, 2, 338.

(6) C. civ., 217 à 219.

Digitized by Google

Il y a exception pour la femme marchande publique, à l'égard des actes concernant son commerce et pour les immeubles non dotaux (1).

Par la séparation de corps, la femme recouvre le plein exercice de sa capacité civile, de sorte qu'elle peut conférer hypothèque sans aucune autorisation (2). Toutefois, en cas de reconciliation des époux, la femme perd le droit d'hypothéquer ses immeubles sans autorisation, à partir du moment où ce changement de capacité a été constaté par acte notarié affiché dans la principale salle du tribunal de première instance.

491. La femme mariée sous le régime dotal ne peut, en général, hypothéquer ses biens dotaux, à moins que le contrat de mariage ne lui en ait donné la faculté expresse (3). La faculté d'aliéner n'emporte pas celle d'hypothéquer (4). A ce point de vue, la séparation de corps reste sans influence (5).

Cependant la femme a la faculté d'hypothéquer ses biens dotaux : avec l'autorisation de son mari, pour l'établissement des enfants communs ; avec la même autorisation ou celle de justice, pour établir les enfants qu'elle aurait eus d'un précédent mariage (6).

Les immeubles dotaux peuvent encore être hypothéqués (7), avec permission de justice : 1° Pour

(1) C. civ., 220 ; C. comm., 5 et 7.

(2) C. civ., 311, modifié le 6 février 1893.

(3) C. civ., 1557 ; Cass., 18 nov. 1862, 13 déc. 1853.

(4) Cass., 25 janvier 1830, 22 juin 1836, 29 mai 1839, 1er décembre 1868, 1er avril 1876 ; Aubry et Rau, § 537, note 107.

(5) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1328.

(6) C. civ., 1555, 1556 ; Cass., 1er avril 1845 ; Pau, 16 avril 1855 ; Nîmes, 7 juillet 1860 ; Lyon, 28 avril 1875.

(7) C. civ., 1558 ; Cass., 1er décembre 1840, 24 août 1842, 7 juillet 1857 ; Caen,

Digitized by Google

tirer de prison, par suite de condamnation civile, le mari ou la femme; 2° Pour fournir des aliments à la famille; 3° Pour payer les dettes de la femme ou de ceux qui ont constitué la dot, lorsque ces dettes ont une date certaine antérieure au contrat de mariage; 4° Pour faire des grosses réparations indispensables pour la conservation de l'immeuble dotal.

Si l'hypothèque de l'immeuble dotal avait été permise hors des cas ou le juge a le droit de l'autoriser, elle serait nulle (1); mais il suffit que l'autorisation se trouve motivée sur l'une des causes prévues par la loi, pour que la femme ne soit pas recevable à prouver la fausseté du motif et à contester l'hypothèque donnée au prêteur de bonne foi (2).

492. Sous le régime de la communauté, la condition du contrat de mariage portant que les propres de la femme ne pourront être aliénés que sous condition de remploi, et alors même que les tiers acquéreurs seraient rendus responsables du remploi, ne saurait créer pour la femme une incapacité de s'engager envers les tiers et d'hypothéquer ses biens personnels (3). Bien plus, cette incapacité expressément stipulée d'une manière absolue ne serait pas valable, sans une dotalité formelle (4).

493. Les immeubles acquis par la femme d'un

7 mars 1845; Bordeaux, 26 février 1855; Aubry et Rau, § 537, note 128; Rodière et Pont, 1806.

(1) Cass., 26 avril 1842, 29 août 1860; Rouen 2 mai 1861.

(2) Cass., 17 mars 1847, 30 décembre 1850, 22 août 1855, 7 juillet 1857, 20 juin 1877; Caen, 9 mai 1876; Pau, 19 décembre 1871; Aubry et Rau, § 537, note 135; Rodière et Pont, 1868; Gauthier, 303.

(3) Cass., 6 novembre 1854, 8 juin 1858.

(4) Cass., 22 décembre 1879, S. 80, 1, 125; Challamel, *Rev. crit.*, 1880, p. 1.

Digitized by Google

commerçant en son nom personnel, durant le mariage ne doivent être acceptés comme gage qu'avec l'affectation hypothécaire des deux époux, car ces immeubles sont réputés avoir été payés par le mari, à moins de preuve authentique contraire, et le droit de propriété de la femme peut s'évanouir en cas de faillite (1).

494. En ce qui concerne le failli, il faut observer : 1° Que l'hypothèque qu'il aurait consentie depuis la cessation de ses paiements, ou dans les dix jours qui ont précédé, même avant le jugement de déclaration de faillite, pour une date antérieure à l'acte constitutif, serait frappée de nullité (2); 2° Que l'hypothèque valablement acquise, pour un prêt actuel, peut être annulée si elle a été inscrite plus de quinze jours après l'obligation, bien qu'antérieurement au jugement de déclaration de faillite (3); 3° Et que l'inscription prise après ce jugement est nulle (4).

495. Les mêmes règles sont applicables, en principe, à la liquidation judiciaire (5).

La nullité dont on vient de parler est uniquement dans l'intérêt de la masse, de sorte que le failli ne saurait l'invoquer ni en profiter (6) ; mais la nullité une fois prononcée, supprime l'hypothèque à l'égard

(1) C. comm. 558, 559.

(2) C. comm., 446; Cass., 8 mars 1854, 18 juin 1862, 24 juin 1868, 11 juillet 1881, S. 83, 1, 315; Ruben de Couder, *Faillite*, 374; Lyon-Caen et Renault, 2759; comp. Poitiers, 26 avril 1885, D. 86, 2, 6, S. 87, 1. 173.

(3) C. comm., 448; Cass., 24 décembre 1860; comp. Cass., 15 novembre 1891, D. 92, 1, 505.

(4) C. civ., 2146; C. comm., 446.

(5) L. 4 mars 1889, art. 19; Douai, 4 novembre 1889, S. 91, 2, 30.

(6) Cass., 2 août 1866, S. 66, 1, 388, D. 67, 1, 37; Laurin, 863; Lyon-Caen et Renault, 2967 *ter*.

Digitized by Google

de tous les créanciers, même de ceux hypothécaires inscrits après l'hypothèque annulée (1).

Le non commerçant en état de déconfiture n'est pas privé de la faculté d'hypothéquer ses immeubles (2), alors même qu'ils seraient saisis et la saisie transcrite (3).

496. Ceux qui sont envoyés en possession provisoire des biens d'un absent ne peuvent les hypothéquer sans autorisation de justice (4).

497. Le propriétaire apparent d'un immeuble peut le grever d'hypothèques (5), mais non celui qui ne posséderait qu'en vertu d'un acte faux ou radicalement nul (6).

498. Nous savons que le mandataire doit avoir un pouvoir exprès pour hypothéquer les immeubles du mandant (7). Pour être valable, ce pouvoir sera donné par acte notarié (8), et les emprunts hypothécaires obligatoires pour le mandant, quoique le

(1) Cass., 11 décembre 1889, S. 92, 1, 145, D. 90, 1, 193. — D'après un autre système, le créancier dont l'hypothèque a été annulée peut exercer son droit vis à vis des créanciers postérieurs, sous l'obligation de verser à la masse le bénéfice retiré de l'exercice de l'hypothèque (Paris, 29 décembre 1887).

(2) Cass., 3 mars 1869, 22 août 1882, S. 83, 1, 25; Pont, 622; Aubry et Rau, § 266, note 32.

(3) Pont, 623; Aubry et Rau, § 266, note 37; Battur, 181; Persil, p. 131; Boitard et Glasson, 932; — *Contrà*, Gillard, 164.

(4) C. civ., 128, 2126; Demolombe, II, 111; Laurent, II, 181; Aubry et Rau, § 153.

(5) Cass., 3 juillet 1877, S. 78, 1, 38, D. 77, 2, 427, 13 juillet 1879; Paris, 29 janvier 1848, Aubry et Rau, § 616, 5°, note 32; Demolombe, II, 241 et suiv.; comp. Cass., 4 août 1885, S. 86, 1, 120, spécialement l'héritier apparent au profit d'un tiers de bonne foi.

(6) Cass., 8 janvier 1838, 31 janvier 1844, 26 février 1867; Lyon, 15 mai 1868; Paris, 16 mars 1866.

(7) C. civ., 1988.

(8) Cass., 12 novembre 1855, 29 juin 1881, 23 décembre 1885, S. 86, 1, 145, D. 86, 1, 97; Thézard, 58; Gillard, 231.

Digitized by Google

mandat n'en indique pas la quotité (1). Il est plus correct de préciser le chiffre total, et cette indication devient indispensable quand le mandat est donné par une femme mariée pour subroger dans son hypothèque légale (2).

499, Le gérant et le liquidateur d'une société n'ont pas capacité pour hypothéquer les immeubles sociaux (3) ; avant la loi du 1er août 1893, il leur fallait un mandat spécial pour délibération prise avec le concours d'un notaire, sinon l'hypothèque était nulle (4).

D'après la loi du 1er août 1893, il peut être consenti hypothèque au nom de toute société commerciale en vertu de pouvoirs résultant de son acte de formation, même sous seing privé, ou des délibérations ou autorisations constatées dans les formes réglées par cet acte; ensuite l'acte hypothécaire est passé en forme notariée.

Cette règle s'applique à toutes les sociétés commerciales même a celles antérieures à la loi nouvelle, et elle englobe les sociétés civiles ayant adopté l'une des formes commerciales.

500. Il y a liberté complète pour le mari d'hypothéquer ses biens personnels et ceux de la communauté pendant sa durée, sans le concours de la femme, sauf l'effet de l'hypothèque légale de cette dernière (5).

(1) Cass., 6 décembre 1858. 6 février 1861.

(2) Cass., 10 mai 1853, 1er février 1854 ; Pont, 906 ; Demolombe, IV, 210.

(3) Cass., 2 juin 1836, 21 avril 1841, 3 mai 1843 ; Paris, 5 juillet 1877, S. 77, 2, 295, D. 77, 2, 168.

(4) Cass., 15 novembre 1880, 27 juin 1881; Paris, 7 août 1880; Amiens, 24 février 1880 ; Seine, 5 août 1885 ; Vavasseur, 166 *bis* ; *Encyc. not.*, Hyp., 536 et suiv.

(5) C. civ., 1421, 2121 ; de Folleville, I, 301.

Digitized by Google

501. S'il s'agit d'un immeuble appartenant par indivis à la femme et acquis par le mari, elle a le droit de retirer l'immeuble à la dissolution de la communauté, de sorte que l'hypothèque s'évanouirait dans ce cas; il y aurait donc un danger sérieux à l'accepter comme gage du mari seul (1).

§ 2

502. L'hypothèque constituée sur l'immeuble d'autrui est nulle et ne serait pas validée par l'acquisition que le constituant ferait ultérieurement de cet immeuble, à titre gratuit ou onéreux (2).

503. Si, en hypothéquant l'immeuble d'autrui, on se porte fort du propriétaire, la ratification de celui-ci fait produire effet à l'hypothèque du jour de l'inscription de l'acte constitutif, vis-à-vis des créanciers qui n'avaient pas d'inscription valable avant la ratification (3).

504. Quand un mineur ou une femme mariée non autorisée, confère une hypothèque, qui a été inscrite, la confirmation donnée par le mineur devenu majeur ou par la femme devenue veuve, rétroagit au jour de la constitution hypothécaire, sans nouvelle inscription, et l'hypothèque prime les inscriptions prises postérieurement à la ratifica-

(1) C. civ., 2108 ; Comp. Cass., 1er mai 1860, 17 février 1886; de Folleville, I, 210 *bis* ; Rodière et Pont, 641, Odier, I, 142 ; Aubry et Rau, § 507, note 105.

(2) Cass. 24 mai 1892, J. C., 4301, *Revue not.*, 8728 ; Montpellier, 10 février 1896, *Revue not.*, 9593; S. 96, 2, 128 ; J., N., 26094 ; Bordeaux, 24 janvier 1833 ; Dijon, 25 avril 1855 ; Aubry et Rau, § 266, note 4 ; Pont, 628 ; Thézard, 48. — *Contrà*, Gillard, 99 et 100.

(3) Cass., 3 août 1859, 13 décembre 1875, S. 76, 1, 273 ; Pont, 626 ; — *Contrà*, Laurent, XXX, 473 ; Gillard, 102.

Digitized by Google

tion (1), mais non celles inscrites antérieurement (2).

505. Il n'est pas nécessaire, pour pouvoir hypothéquer un immeuble d'en avoir la propriété pure et simple et définitive ; celui qui n'a sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, peut conférer une hypothèque soumise aux mêmes conditions (3).

506. Ainsi, un immeuble vendu sous condition suspensive se trouve appartenir à deux propriétaires alternatifs et rien n'empêche que chacun d'eux l'hypothèque, mais l'évènement de la condition décidera par lequel les hypothèques auront été valablement consenties (4). Ce qui s'applique spécialement au vendeur et à l'acquéreur à réméré (5) ; toutefois, un parti considérable enseigne que le vendeur à réméré ne peut pas hypothéquer avant l'exercice du retrait (6). En tout cas, l'hypothèque par le cessionnaire du vendeur à réméré ne serait pas

(1) C. civ. 1338 ; Cass., 25 novembre 1856, S. 57, 1. 119 ; Demolombe, XXIX, 788 ; Verdier, 54 ; — *Contrà*, Flandin, 128 ; Berger, 40.

(2) Paris, 23 juillet 1838 ; Douai, 18 mars 1840 ; Montpellier, 6 janvier 1866, S. 66, 2, 380 ; Demolombe, XXIX, 800, 802 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 266, note 31 ; Pont, 616 ; comp. Gillard, 169.

(3) C. civ., 2125 ; Duranton XIX, 276 ; Pont, 642 ; Aubry et Rau, § 266, note 11.

(4) Metz, 20 avril 1836 ; Aubry et Rau, § 266, note 12 ; Thézard, 51 ; Demolombe, XXIV, 410 ; Pont, 625, 637.

(5) Bruxelles, 10 novembre 1815, 15 juin 1818 ; Douai, 22 juillet 1820 ; Alger, 2 novembre 1885, S. 86, 2, 132, J. G., *Priv.* 788 ; Delvincourt, III, p. 292 ; Duranton, XIX, 278 ; Persil, art. 2118, n° 4 ; Taulier, VII, p. 256 ; Duvergier, *Vente*, 29 ; Troplong, 469 ; Valette, p. 202 ; Pont, 639 ; Colmet de Santerre, V, 100 *bis*, III ; Larombière, II, art. 1181, n° 8 ; Battur, II, 234 ; Martou, III, 264 ; Demolombe, XXV, 411 *bis* ; Thézard, 51 ; Mourlon, III, 631 et 1440 ; Laurent XXIV, 392 ; Labbé, S. 71, 2, 193.

(6) Cass., 21 décembre 1825 ; Bordeaux, 5 janvier 1833 ; Montpellier, 4 mars 1841 ; Caen, 29 juin 1870 ; S. 71, 2, 29 ; Paris, 12 août 1871, S. 71, 2, 193 ; Grenier, I, 153 ; Aubry et Rau, § 266, note 14 ; Cazalens, D. 73, 1, 321.

Digitized by Google

valablement conférée avant le retrait (1). Il est bon d'ajouter, au point de vue pratique, que le créancier ne peut avoir sécurité complète, même en se faisant concéder l'hypothèque, tout à la fois par le vendeur et par l'acquéreur, parce que le vendeur peut céder son droit de réméré à un tiers ; s'il usait de cette faculté, l'hypothèque serait sans effet à l'égard du cessionnaire (2).

507. Les immeubles grevés de substitution rendue publique par la transcription ne constituent pas une garantie certaine, car l'hypothèque conférée par le grevé est nulle à l'égard de l'appelé (3). Si l'hypothèque était conférée solidairement par le grevé et par l'appelé, elle offrirait sécurité (4).

508. Quand l'immeuble hypothéqué provient d'une donation, tant que vit le donateur, le donataire n'a qu'un droit résoluble, soit pour inexécution des conditions de la donation (5), survenance d'enfant légitime (6), ouverture du retour conventionnel (7) ; soit en vertu de l'action en réduction (8), ou du rapport en nature auquel le donataire pourrait être tenu (9). Enfin, l'immeuble donné sous condition d'incessibilité n'est pas valablement hypothéqué par le donataire (10).

(1) Cass., 14 avril 1847 ; Grenoble, 17 février 1849 ; Demolombe, XXV, 411 *bis* ; Pont, 516 ; Troplong, 435.

(2) Comp. Labbé, *Rev. crit.*, I, 197 ; Gillard, 109 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1317, 1318.

(3) C. civ., 1048 à 1074 ; Cass., 5 mai 1830.

(4) Seine, 7 décembre 1885 ; Compiègne, 3 août 1892, *Rev. not.*, 8856.

(5) C. civ., 953.

(6) C. civ., 960 ; Cass., 2 février 1852 ; Toullier, V, 303.

(7) C. civ., 951 ; comp. Cass., 19 janvier 1836.

(8) C. civ., 920, 929 ; comp. Bordeaux, 29 décembre 1887, S. 88, 2, 41.

(9) C. civ., 859.

(10) Cass., 10 mars 1852, 27 juillet 1863, 20 décembre 1864.

Digitized by Google

509. Lorsque la donation n'a pas été transcrite, si l'hypothèque a été conférée conjointement par le donataire et le donateur, la garantie est certaine (1) ; mais en présence d'une donation transcrite, le concours du donateur serait insuffisant pour mettre le prêteur à l'abri de la révocation pour survenance d'enfants (2).

510. S'agit-il d'un immeuble provenant d'une vente, le droit de propriété du débiteur est soumis à l'action résolutoire et au privilège du vendeur, et même à l'action en folle enchère si la vente a eu lieu judiciairement ; l'hypothèque conférée ne donnerait donc pas sécurité au créancier s'il n'est pas justifié du paiement du prix (3).

511. La même remarque s'applique à l'échange ; en outre, il faut observer que l'échangiste a une action en répétition de sa chose (4).

512. L'héritier bénéficiaire peut, avec l'autorisation de justice, contracter un emprunt dans l'intérêt de la succession, et, pour sûreté, donner hypothèque sur les biens héréditaires (5) ; néanmoins à défaut d'autorisation, l'hypothèque des biens héréditaires conférée par l'héritier sous bénéfice d'inventaire, est valable.

513. Les établissements publics (communes, fabriques, hospices) et les congrégations religieuses reconnues ne peuvent hypothéquer leurs biens sans une autorisation de l'autorité (6).

(1) C. civ., 941 ; Bordeaux, 13 août 1872 ; Pont, 639.

(2) C. civ., 960, 1076 ; Cass., 21 décembre 1825.

(3) C. civ., 1654, 2103 ; C. pr., 723 ; Cass., 14 février 1865, 6 mai 1868 ; Gauthier, 372 ; comp. Bourges, 12 janvier 1876 ; Verdier, 661.

(4) C. civ., 1705 ; Troplong, 466.

(5) Cass., 12 juin 1865 ; Douai, 29 janvier 1880 ; Demolombe, XV, 264 ; Bertin, II, 1189 ; Aubry et Rau, § 618 ; — *Contrà*, Rouen, 3 décembre 1826.

(6) L. 5 avril 1884, 24 mai 1835.

Digitized by Google

514. Un immeuble indivis entre plusieurs personnes est susceptible d'être hypothéqué par chacun des copropriétaires, soit pour sa part indivise, soit pour la totalité. Quand le communiste hypothèque seulement sa part aliquote, si l'évènement du partage ou de la licitation met l'immeuble au lot d'un cohéritier, l'hypothèque disparaît en entier ; si, au contraire, l'immeuble est attribué en entier au constituant, l'hypothèque demeure restreinte à la part qu'il a engagée (1). Lorsque le communiste confère hypothèque sur la totalité de l'immeuble, l'efficacité de l'hypothèque est subordonnée à l'évènement du partage de la licitation, ou d'une cession de droits successifs faisant cesser l'indivision. Si l'immeuble entier ou une partie est attribuée au constituant, l'hypothèque a son effet dessus ; mais l'hypothèque s'évanouit si l'immeuble est dévolu à un autre copropriétaire (2) ou même à plusieurs conjointement (3).

Dans le cas où l'immeuble serait adjugé sur licitation à un tiers, les hypothèques consenties par l'un des communistes continueraient de grever l'immeuble entre les mains de l'adjudicataire, encore que le prix fut attribué ultérieurement à un communiste autre que celui qui aurait hypothéqué (4).

515. Au point de vue pratique, il est important

(1) Cass., 6 décembre 1826 ; Caen, 18 août 1877 ; Pont, 640 ; Demolombe, XVII, 321 ; Thézard, 52.

(2) Cass., 16 avril 1888 ; Aix, 23 janvier 1835 ; Orléans, 30 novembre 1895 Pont, 640 ; Thézard, 52 ; Aubry et Rau, § 266 et 625 ; Gillard, 110.

(3) Cass., 21 mai 1895, S. 95, 1, 350 ; Nancy, 7 juillet 1896, *Rev. not.*, 9792

(4) Cass., 14 décembre 1887, 17 février 1892, S. 94, 1 417 et note de M. Wahl, D. 93, 1, 191 ; Laurent, X, 400 ; Gillard, 115 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, 4310 ; — *Contrà*, Dijon, 20 mars 1889 ; Aubry et Rau, § 625, note 25.

Digitized by Google

de faire toujours hypothéquer la totalité de l'immeuble indivis par le communiste emprunteur. Pour obvier au danger de la dévolution de l'immeuble à un autre copropriétaire, l'emprunteur s'interdit de procéder au partage ou à la licitation sans y appeler le prêteur (1) et lui cède, par préférence, les prix de licitation ou soultes de partage ; puis cette convention est signifiée aux copropriétaires, afin d'approprier le cessionnaire (2).

Toutefois, ces précautions ne donnent qu'une sécurité relative au prêteur, notamment parce que l'emprunteur peut se trouver rempli de ses droits par l'effet de rapports ; le prêteur n'obtient sécurité complète qu'en faisant intervenir tous les copropriétaires pour consentir à ce que l'hypothèque soit inscrite éventuellement contre eux ; mais ce concours est toujours difficile à obtenir.

Ce que nous disons suppose une véritable indivision ; n'est pas indivis l'immeuble appartenant à une société constituant une personne civile, et aucun des associés individuellement n'a le droit d'hypothéquer l'immeuble social (3).

516. On ne peut, en général, hypothéquer que les biens présents (4). Néanmoins, le débiteur dont les biens présents et libres sont insuffisants pour la sûreté de la créance peut, en exprimant cette

(1) Le prêteur pourrait encore se faire vendre à réméré une quote part des immeubles sur lesquels l'hypothèque est conférée (Cass., 13 juillet 1891, S. 92, 1, 571).

(2) Cass., 26 mai 1886. *Rev. not.*, 7427, 14 décembre 1887, 16 avril 1888, S. 88, 1, 216, D. 88, 1, 249 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, 3474.

(3) Cass., 28 février 1891, D. 91, 1, 337, S. 92, 1, 73 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1323.

(4) C. civ., 2129.

Digitized by Google

insuffisance, consentir que chacun des immeubles qu'il acquerra par la suite, à titre gratuit ou onéreux, demeure, à mesure des acquisitions, affecté hypothécairement à son obligation (1).

L'hypothèque sur les biens à venir, autorisée pour le cas d'insuffisance des biens présents, subsiste alors même que par suite d'un partage ultérieur, les biens présents indivis ont cessé d'être la propriété de celui qui a constitué l'hypothèque (2).

517. L'hypothèque des biens à venir ne constitue qu'une garantie subsidiaire ou complémentaire qui n'est valable qu'autant que le débiteur affecte d'abord et principalement ses biens présents. Par suite, la faculté d'hypothéquer les biens à venir ne peut être exercée par le débiteur qui ne possède actuellement aucun immeuble, ou qui, n'engageant pas ses immeubles présents, ne voudrait hypothéquer que ceux à venir (3).

Pourtant celui qui n'a pas d'immeubles présents prendrait valablement l'obligation d'hypothéquer ses biens à venir, dans un délai précis à partir des acquisitions, à peine d'exigibilité de la créance; il est à observer qu'un pareil engagement ne constitue pas une garantie certaine (nº 223).

518. Il ne faut pas oublier que l'hypothèque conventionnelle sur les biens présents et à venir ne frappe les biens à venir qu'au moment de son inscription sur chacun de ces biens, après leur acqui-

(1) C. civ., 2130; comp. Gillard, 276; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1386.

(2) Cass., 11 mars 1895, S. 96, 1, 433, J. C., 4600.

(3) Cass., 30 janvier 1872, S, 73, 1, 404, D. 74, 1, 99 ; Caen, 4 avril 1842 ; Lyon, 9 avril 1845 ; Dijon, 25 avril 1855 ; Nancy, 22 août 1867 ; Duranton, XIX, 375 ; Taulier, VII, 275 ; Pont, 688 ; Aubry et Rau, § 266, note 27 ; — *Contrà*, Besançon, 29 août 1811 ; Colmet de Santerre, IX, 97 *bis*, II ; Gillard, 279.

Digitized by Google

sition (1). De là une inégalité de situation entre le créancier à hypothèque conventionnelle et celui qui est muni d'une hypothèque générale, légale ou judiciaire, portant sur tous biens présents et à venir, car l'hypothèque générale atteint les biens à venir, sans nouvelle inscription, au moment même ou le débiteur en devient propriétaire (2), alors que l'hypothèque conventionnelle nécessite une inscription spéciale qui est forcément primée par l'hypothèque générale, légale ou judiciaire.

519. La restriction apportée par la loi à l'hypothèque conventionnelle des biens à venir est nuisible au crédit des personnes qui, n'ayant actuellement que leur travail et leur bonne conduite, ont l'expectative de biens que l'ordre des successions doit leur transmettre ; d'ailleurs cet obstacle légal ne protège aucunement les dissipateurs contre la cupidité des usuriers, puisque ceux-ci ont la ressource de l'hypothèque judiciaire.

ARTICLE DEUXIÈME

FORME DE LA CONSTITUTION

520. L'hypothèque conventionnelle n'est valablement consentie que par un acte passé en forme authentique devant deux notaires, ou devant un notaire et deux témoins, suivant la forme générale des actes notariés, de sorte que la présence réelle du notaire en second ou des témoins n'est pas exigée (3).

(1) Cass., 27 avril 1846; Grenoble, 17 février 1847; Caen, 18 août 1871, S. 72, 2, 273; Pont, 685; Aubry et Rau, § 273; Thézard, 66, Gillard, 277.

(2) C. civ., 2122, 2123, 2148; Cass., 27 avril 1846; Caen, 5 avril 1856; Aubry et Rau, § 273; Pont, 1000.

(3) C. civ., 2127; L. 21 juin 1843, art. 1 et 3; L. 25 ventôse an XI, art. 8 à 17.

Digitized by Google

Un procès-verbal dressé par le juge de paix, en bureau de conciliation, est insuffisant pour conférer hypothèque (1), aussi bien qu'un acte sous seings privés (2). Cependant l'acte sous seing privé, contenant constitution d'hypothèque, deviendrait authentique par son dépôt devant notaire, effectué avec reconnaissance d'écriture et de signature, par le débiteur, en l'absence ou en la présence du créancier (3). Le dépôt fait par le créancier, sans mandat régulier du débiteur serait inefficace (4).

521. L'acte constitutif d'hypothèque est valable quoique délivré en brevet, même sous forme de billet à ordre (5). Cependant il est plus fréquent de fournir un titre exécutoire au créancier, car avec le brevet il n'est pas possible d'exercer des poursuites.

Avant de poursuivre, le brevet est rapporté pour minute au notaire qui délivre ensuite une grosse. Ce rapport doit être signé par le débiteur (6), à moins qu'il ait donné, dans le brevet, l'autorisation au créancier d'en faire délivrer une grosse (7).

522. Il va sans dire que l'hypothèque conférée par acte notarié peut garantir une créance constatée par acte sous seing privé (8).

(1) C. pr., 54; Rennes, 12 août 1814; Pont, 632; Aubry et Rau, § 266, note 42.

(2) Cass. 1er décembre 1852.

(3) Cass., 11 juillet 1815, 15 février 1832, 3 décembre 1889, S. 91, 1, 525; Pont, 661 Duranton, XIX, 361; Larombière, art. 1317, n° 40; Aubry et Rau, § 266; Gillard, 229.

(4) Metz, 24 mars 1819; Cass., 4 août 1864; Aubry et Rau, § 266, note 44; J. G. *Obl.* 3228.

(5) Alger, 1er mars 1893, *Rev. not.* 8923; *Contrà*, Ruffec, 24 juin 1895, *Rev. not*, 9732.

(6) Privas, 5 novembre 1891, *Rev. not.* 8598; Bône, 23 novembre 1894 J., N. 25870.

(7) L. 25 ventose an XI, art. 20; C, civ., 2148; Alger, 7 mai 1870, S. 71, 2, 105.

(8) Persil, art. 2127, n° 7; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1408.

Digitized by Google

523. La promesse de fournir une hypothèque peut résulter d'un acte sous-seing privé, ou même d'une lettre, et elle produit en faveur du créancier une action pour contraindre le débiteur à constituer l'hypothèque (1).

524. La constitution est valablement acceptée pour le créancier par un tiers sans mandat exprès ; l'acceptation tacite du créancier serait même suffisante (2). Mais le notaire rédacteur de l'acte ne peut, à peine de nullité, accepter la constitution pour le créancier (3), et il lui est interdit de laisser intervenir un clerc sans mandat écrit (4).

525. Le notaire doit recevoir lui-même la signature du débiteur sur l'acte constitutif d'hypothèque; cette signature, reçue par un clerc en l'absence du notaire, alors même qu'il aurait signé l'acte après coup, entraînerait la nullité de l'hypothèque (5).

526. La créance, civile ou commerciale, garantie par hypothèque, peut être stipulée payable à l'ordre du créancier ; dans ce cas, l'endossement du brevet original ou de la grosse du titre emporte subrogation dans l'hypothèque qui est accessoire de la créance, sans qu'il soit besoin d'en faire la signification au débiteur (6).

(1) Cass., 5 novembre 1869, S. 61, 1, 858, D. 61, 1, 301; Pau, 16 juillet 1852 ; Pont, 658 ; Aubry et Rau, § 266, note 53 ; comp. Cass., 27 août 1844.

(2) Cass., 5 août 1839, 4 décembre 1867, 13 décembre 1875; Chambéry, 20 janvier 1872, S, 72, 2, 125, D. 73, 2, 146; Pont, 659; Gillard, 243.

(3) Cass., 3 août 1847, 11 juillet 1859, S. 59, 1, 551; Aubry et Rau, § 266, note 52; Laurent XXX, 448.

(4) Décr. 30 janvier 1890, art. 1, 5°.

(5) Caen, 16 avril 1845, 9 janvier 1877; Riom, 13 juin 1855; Lyon, 13 août 1867; Aubry et Rau, § 755; Demolombe, XXIX, 236.

(6) Cass., 8 mai 1878, 7 mai 1879; 9 novembre 1876, J. N. 26109; Nîmes, 28 novembre 1892, J. C., 4345, *Rev. not.*, 8867.

Digitized by Google

527. Les parties ont aussi la faculté de rendre la créance transmissible au porteur par la simple tradition du titre, sans écrit ni signification (1).

528. L'hypothèque peut également être attachée à une créance déterminée, divisée en un grand nombre de titres ou obligations, payables à ordre ou au porteur; pour l'utilité pratique d'une telle opération, il est nécessaire de conférer, à une personne dénommée dans l'acte, les pouvoirs les plus étendus à l'effet de recevoir les remboursements partiels et de donner main-levée des inscriptions (2).

ARTICLE TROISIÈME

SPÉCIALITÉ DE L'HYPOTHÈQUE

529. Il n'y a d'hypothèque conventionnelle valable que celle qui, soit dans le titre constitutif de la créance, soit dans un acte authentique postérieur, déclare spécialement la nature et la situation de chacun des immeubles actuellement appartenant au débiteur, sur lesquels il consent l'hypothèque de la créance. Chacun de tous ses biens présents peut être nominativement soumis à l'hypothèque (3).

530. La nature des biens hypothéqués est indiquée en disant si ce sont des bâtiments, jardins, vignes, labours, herbages, prés, bois, etc.

La situation est la dénomination de la commune dans laquelle se trouvent les biens hypothéqués (4).

(1) Cass., 10 novembre 1829, 4 juin 1878, S. 78, 1, 404; Paris, 22 mai 1895, S. 96, 2, 251.

(2) Comp. Boulanger, 83.

(3) C. civ., 2129; Laurent, XXX, 502; comp. C. civ., 2148.

(4) Cass., 20 février 1810, 19 février 1828, 26 avril 1852, 12 mars 1867, 25 novembre 1868, S. 69, 1, 128; Limoges, 11 décembre 1845; Grenier, 71; Pont, 674; Thézard, 63; J. G., *Priv.*, 1294.

Digitized by Google

531. Il y a désignation suffisante lorsque le débiteur donne hypothèque sur tous ses immeubles situés en telle commune, consistant en bâtiments, terres labourables, prés et bois, sans autre détail (1).

Au contraire est insuffisante, l'hypothèque conférée sur tous les immeubles situés dans un arrondissement déterminé, ou dans plusieurs communes désignées (2).

Pour une ferme, un domaine ou une métairie, il suffit d'indiquer le nom particulier du fonds hypothéqué et la commune (3).

Mais un praticien soigneux ne doit pas se borner à fournir les indications vagues admises par la jurisprudence; il désignera toujours chaque immeuble séparément par la nature, la contenance et les numéros du cadastre, ou les tenants et aboutissants; c'est là un moyen bien simple d'éviter les actions en nullité de l'hypothèque.

532. Du reste, l'indication de la nature et de la situation des immeubles hypothéqués constitue une formalité essentielle qui ne peut être suppléée ni par le revoi à un acte antérieur contenant la désignation détaillée (4), ni par les indications de l'inscription prise postérieurement (5).

533 La question de savoir si la désignation contenue dans l'acte hypothécaire est suffisante, rentre

(1) Cass., 12 mars 1867, 25 novembre 1868; 27 novembre 1893, *Rev. not.*, 9142, S, 94, 1, 349, J. G., *Priv.*, 1063.

(2) Cass., 23 août 1803, 26 avril 1852, S. 52, 1, 513; Aubry et Rau, § 266, note, 40; Pont 671;

(3) Cass., 18 juillet 1825, 10 février 1829; Toulouse, 6 mars 1819; Riom. 24 février 1816; Aubry et Rau, § 266, note 59; J. G., *Priv.*, 1290.

(4) Paris, 9 avril 1869; Thézard, 63,

(5) Cass., 20 février 1810, 26 avril 1852, S. 52, 1, 513; Pont, 672; J. G., *Priv.*, 1292, 1296; Martou, 998; Laurent, XXX, 499.

Digitized by Google

dans les attributions des juges du fait et leur décision échappe à la censure de la Cour suprême (1).

534. Par la force même des choses, la spécialité de l'hypothèque est étrangère aux biens à venir.

ARTICLE QUATRIÈME

SUPPLÉMENT D'HYPOTHÈQUE

535. Lorsque les immeubles présents, soumis à l'hypothèque, viennent à périr ou éprouvent des dégradations telles qu'ils ne suffisent plus à la sûreté de la créance non exigible, le créancier peut exiger son remboursement immédiat, à moins que le débiteur ne lui consente un supplément d'hypothèque qui prend rang du jour de l'inscription formalisée sur les immeubles affectés nouvellement (2).

536. Cette règle s'applique seulement à la perte ou à la dégradation provenant de cas fortuit ou de force majeure, ou encore du fait d'un tiers : incendie, inondation (3) ; mais non à celle provenant du fait du débiteur, par exemple : démolition de bâtiments, vente des immeubles par destination, abattage anticipé d'un bois, défaut d'entretien des bâtiments ; dans ces cas, le débiteur peut être contraint à rembourser immédiatement, alors même qu'il offrirait une hypothèque supplémentaire (4).

Il en est de même si le débiteur vend en détail les biens hypothéqués (5). La vente en bloc cou-

(1) Cass., 15 février 1836, 8 avril 1844, 25 novembre 1868, 12 juillet 1881, S. 82, 1, 222 ; Aubry et Rau, § 266, note 60 ; Pont, 675.

(2) C. civ., 2131 ; Paris, 6 avril 1850 ; Aubry et Rau, 286, 4° Pont, 696 ; Thézard, 67.

(3) Demolombe, XXV, 688, 693 ; Aubry et Rau, § 286, note 29 ; Pont, 693.

(4) C. civ., 1188 ; Demolombe, XXV, 682 ; Pont, 692 ; Troplong, 542.

(5) Cass., 4 mai 1812 ; Paris, 21 janvier 1814 ; Poitiers, 28 décembre 1831 ;

Digitized by Google

vrant la créance hypothéquée, ne la rend exigible que si l'acquéreur purge (1).

537. Le créancier ne serait pas admis à demander son remboursement ou un supplément d'hypothèque, si la perte provient d'un fait prévu : coupe ordinaire d'un bois, extraction de minerai, rachat d'un immeuble acquis sous condition de réméré, licitation ou partage d'immeubles indivis (2).

538. Quand il y a expropriation publique de l'immeuble hypothéqué, le créancier conserve son droit de préférence sur l'indemnité, que le débiteur ne peut se faire verser en offrant un supplément d'hypothèque (3).

539. Si le gage était insuffisant lors de la constitution de l'hypothèque, ou si son insuffisance provient d'une diminution de valeur, sans détérioration ou dégradation matérielle, le créancier ne serait pas fondé à exiger son remboursement ou un supplément de garantie hypothécaire (4).

540. Enfin, ce qui précède est inapplicable à la perte ou dégradation atteignant les biens à venir, hypothéqués pour insuffisance des biens présents (5).

541. Du reste, les hypothèques judiciaires ou légales, réduites, soit par convention, soit par juge-

Pau, 23 avril 1834; Demolombe, XXV, 685; Thézard, 67; — *Contrà*, Pont, 694; Troplong, 544 ; Duranton, XIX, 384 ; Paris, 11 février 1815.

(1) Cass., 9 janvier 1810 : Angers, 28 février 1822 ; Poitiers, 13 janvier 1830 ; Pont, 694.

(2) Caen, 25 février 1837 ; Orléans, 24 mars 1859, S. 61, 2, 673 ; Pont, 693 ; Larombière, II, art. 1188, n°s 12 et 20 ; Demolombe, XXV, 688, 689.

(3) L. 3 mai 1841, art. 18; Paris, 13 février 1858, S. 58, 2, 170, D. 58, 2, 57; Pont, 698; Martou, 1009; Daffry de la Monnoye, 101.

(4) Aubry et Rau, § 286; Duranton, XIX, 382, 383; Pont, 693; Persil, art. 2131, n° 5.

(5) Pont, 693.

Digitized by Google

ment, se trouveraient, comme celles conventionnelles, susceptibles d'un supplément dans le cas de perte ou de dégradation des immeubles sur lesquels elles auraient été spécialisées (1).

ARTICLE CINQUIÈME

TRANSLATION D'HYPOTHÈQUE

542. Le créancier et le débiteur, d'accord entre eux, peuvent convenir que l'hypothèque grevant un immeuble sera reportée sur un autre.

543. Cette convention exige un double consentement: 1° Le débiteur confère hypothèque, pour garantie de la créance, sur des immeubles déterminés ; 2° Le créancier renonce à son hypothèque sur tel immeuble et consent à la radiation de l'inscription prise (2), toutefois avec cette restriction que la radiation ne pourra être opérée qu'après justification du rang promis pour la nouvelle hypothèque.

544. Quand la translation n'a pas été prévue et stipulée dans le titre constitutif de la créance, il est nécessaire que le créancier ait capacité de donner main-levée sans paiement, et le débiteur celle d'hypothéquer.

545. Une grosse de l'acte et un double bordereau sont remis à la conservation des hypothèques pour prendre inscription sur les nouveaux immeubles affectés par le débiteur; puis un extrait du même acte est déposé aux hypothèques pour rayer l'inscription sur les immeubles que l'on veut affranchir,

(1) Pont, 700; Thézard, 67; Rouen, 6, juillet 1840, S. 40, 2, 537.
(2) Landouzy, 191.

Digitized by Google

après constatation de la réalisation de la condition accompagnant la main-levée (1).

546. Le transfert d'une hypothèque appartenant à un mineur ou autre incapable doit être autorisé par le conseil de famille dont la délibération est soumise à l'homologation du tribunal civil, par jugement sur requête, non soumis à appel (2).

ARTICLE SIXIÈME

APPLICATIONS DE L'HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE

547. Toutes les créances, quelles qu'en soient la nature et les modalités, peuvent être garanties par l'hypothèque conventionnelle (3).

548. Les principales créances résultent : 1° Du prêt à intérêt (4); 2° De la constitution d'une rente perpétuelle (5); 3° De la constitution de rente viagère (6); 4° D'une ouverture de crédit ou promesse de prêt (7); 5° Du trouble ou de l'éviction dont un acquéreur peut se trouver menacé (8); 6° Des engagements pris par un fermier, un entrepreneur, un mandataire, etc. (9).

549. Il est utile de donner ici quelques renseignements pratiques sur l'hypothèque appliquée à ces diverses créances.

550. Et d'abord, lorsqu'il s'agit d'une créance

(1) Boulanger, 22.
(2) L. 27 février 1880, art. 1, Boulanger, 342, 20°.
(3) C. civ., 2132.
(4) C. civ., 1905.
(5) C. civ., 1911.
(6) C. civ., 1968.
(7) Cass., 2 décembre 1812, 21 novembre 1849 ; C. civ., 1130, 2132.
(8) C. civ., 1626, 1630, 1560, 457.
(9) C. civ., 1728 à 1735, 1792, 1993.

Digitized by Google

éventuelle ou indéterminée, l'acte hypothécaire doit préciser la somme pour laquelle le créancier pourra prendre inscription, afin d'éviter une action en réduction (1).

551. Au point de vue de l'intérêt du créancier, il est très important, dans tout engagement, de stipuler la solidarité entre les débiteurs conjoints et l'indivisibilité à l'égard de leurs héritiers et successeurs, car si l'hypothèque est indivisible, il n'en est pas de même pour la dette qu'elle garantit. A défaut de stipulation contraire, l'obligation contractée par plusieurs individus se divise de plein droit entre eux par portions égales, et leurs héritiers n'en sont tenus personnellement que chacun pour sa part et portion virile (2). Tout le monde comprend les ennuis d'un créancier obligé de s'adresser à plusieurs débiteurs pour obtenir de chacun sa part aliquote de la dette. La prudence conduira donc à dire toujours que *la dette sera solidaire et indivisible entre les débiteurs comme entre leurs héritiers ou représentants.*

552. Les immeubles donnés en gage hypothécaire doivent être désignés de manière à satisfaire amplement aux prescriptions légales (nos 529 à 533); il faut aussi que le droit de propriété soit examiné avec soin en la personne de l'affectant et de ses auteurs pendant trente ans au moins, surtout quant au paiement du prix des acquisitions et à l'exécution des donations et partages d'ascendants. (nos 507 à 511.)

553. Quand l'hypothèque repose sur des bâtiments

(1) C. civ., 2132, 2148, 4°.

(2) C. civ., 872, 1200 et suiv.; 1217, 1220 à 1225, 2114; Saintes, 14 juin 1894.

Digitized by Google

ou des bois (spécialement s'ils comprennent des arbres résineux), il est nécessaire de demander une assurance contre l'incendie. L'affectant s'engage à maintenir et renouveler l'assurance jusqu'à sa libération, puis l'acte est signifié à la Compagnie d'assurances, afin qu'en cas d'incendie le créancier exerce son droit de préférence sur les indemnités (1). Ajoutons que ce procédé, adopté généralement par la pratique, n'est pas exempt des dangers résultant d'une résiliation de la police d'assurance, soit volontaire, soit à défaut d'exécution des conditions (2). Le créancier éviterait, en partie, ce risque s'il avait soin de se faire représenter, chaque année, les quittances des primes, mais cette précaution est trop souvent négligée. Une police aux noms collectifs du débiteur et du créancier offrirait plus de sécurité. L'assurance au nom direct du créancier vaudrait encore mieux en ayant soin de la rappeler dans l'acte, et d'obliger le débiteur à indemniser le créancier du montant des primes.

554. L'affectant déclarera dans l'acte : 1° Si les immeubles qu'il donne en garantie sont déjà grevés d'hypothèques conventionnelles, judiciaires ou légales ; 2° S'il est marié, divorcé, veuf, tuteur.

Supposons l'obligé marié. Sa femme a une hypothèque légale primant le créancier. Il est nécessaire d'exiger son concours solidaire et une subrogation dans l'hypothèque légale, à moins que la femme ne soit soumise à la dotalité avec constitution de tous biens présents et à venir, sans clause particulière permettant de subroger. Dans ce dernier cas, elle

(1) L. 19 février 1889, art. 2.
(2) Bordeaux, 11 juin 1895. S. 96, 2, 140.

Digitized by Google

interviendra seulement pour détailler et affirmer les créances et droits garantis par l'hypothèque légale. Ce n'est pas à dire que l'intervention de la femme dotale donne sécurité absolue au créancier, mais elle aura du moins cet effet de préciser les causes et le montant de l'hypothèque légale à son égard, car une fausse déclaration faite par la femme dotale pourrait, d'après les circonstances, constituer un quasi délit dont la réparation serait poursuivable sur les biens dotaux, même pendant le mariage (1).

En cas de dissolution du mariage (par décès ou divorce) ou de cessation de la tutelle depuis plus d'un an, les hypothèques légales se trouvent soumises à inscription pour prendre rang à l'égard des tiers.

Pendant la tutelle, il n'existe aucun moyen pratique de mettre le créancier à l'abri des dangers résultant de l'hypothèque légale d'un mineur ou d'un interdit.

Au surplus, il sera quelquefois possible d'obtenir la restriction des hypothèques légales des femmes, mineurs et interdits.

555. Après avoir fait inscrire son hypothèque, le créancier délivre des certificats confirmatifs des déclarations passées par le débiteur : l'un de ces certificats est relatif aux transcriptions d'actes ; il a pour but d'établir que les biens donnés en garantie n'ont pas changé de propriétaire, et ne sont soumis à aucune restriction de propriété ; l'autre certificat

(1) Comp. Cass., 23 novembre 1852, 16 février 1880, S. 81, 1, 351 ; Rodière et Pont, 1822 ; Sourdat, 172 ; de Loynes, *Rev. crit.*, 1882, p. 574 ; Massé et Vergé, § 670, note 30 ; Colmet de Santerre, VI, 226 *bis*, VIII.

Digitized by Google

concernant les inscriptions fait connaître s'il existe d'autres charges inscrites que celles déclarées.

1° Prêt à intérêt

556. La stipulation des intérêts dans un prêt ne se supplée pas, elle doit être formelle et porter qu'ils courront jusqu'au remboursement effectif (1).

557. En matière civile, le taux légal de l'intérêt est fixé à 5 °/₀ par an, et ne peut être dépassé (2); en matière commerciale, le taux légal est de 6 °/₀; mais les conventions sur le taux de l'intérêt commercial sont entièrement libres (3).

558. Le caractère civil ou commercial d'un prêt se détermine par la destination de la somme prêtée (4), abstraction faite de la qualité des parties; tout au plus, cette qualité pourra-t-elle former une présomption, selon que l'emprunteur sera ou non commerçant (5). Ainsi, on doit considérer comme prêt commerçial : celui fait par un non commerçant, soit à un négociant pour son négoce, soit à un non commerçant pour une opération de commerce (6), et celui fait par un banquier à un non commerçant (7).

559. On peut stipuler d'avance, dans une obligation,

(1) C. civ. 1907, 1162 ; Pont, *Prêt*, 246 ; Aubry et Rau, § 396 ; comp. Bourges, 38 mai 1827 ; Toulouse, 19 janvier 1844.

(2) L. 3 septembre 1807, 19 décembre 1850.

(3) L. 10 juillet 1885, art. 38. 12 janvier 1886.

(4) Cass., 21 avril 1852, 14 mai 1886, S. 87, 1, 345 ; Bourges, 27 janvier 1857 ; Lyon, 29 janvier 1858.

(5) Cass., 7 mai 1845 ; Besançon, 4 juillet 1857 ; Montpellier 13 aout 1853 ; Pont, 277.

(6) Bordeaux, 4 juillet 1857 ; Lyon, 29 novembre 1857 ; Aubry et Rau, § 396 ; Pont, 277.

(7) Cass., 29 janvier 1868, 10 janvier 1870, 16 janvier 1888, S. 88, 1, 457 ; Aubry et Rau, § 396.

Digitized by Google

que les intérêts non payés seront, à la fin de chaque année, capitalisés avec la somme principale, et produiront eux-mêmes intérêt (1). Cependant, la validité de cette stipulation étant contestée par des autorités considérables, il pourra être prudent, lorsqu'en faisant un prêt, on aura des doutes sérieux sur le paiement exact des intérêts, d'en faire la défalcation jusqu'à l'époque fixée pour le remboursement du capital.

560. Le taux de l'intérêt conventionnel pour les prêts faits aux colonies est entièrement libre.

D'ailleurs, la loi sur le taux de l'intérêt ne régit que les contrats réalisés en France; ceux passés à l'étranger ou dans les colonies sont régis par la loi du pays dans lequel ils doivent s'exécuter (2).

561. Le contrat de prêt doit fixer expressément la date et le lieu de remboursement; et, en outre, prévoir si l'emprunteur pourra ou non anticiper le remboursement, car le terme est toujours présumé en faveur du débiteur, et à défaut de convention contraire, le paiement à lieu au domicile du débiteur (3).

Il est essentiel d'aviser au cas où le créancier serait forcé de recevoir avant terme ou de se déplacer pour toucher, et de fixer des indemnités aussi bien pour déplacement que pour la perte d'intérêt résultant d'un paiement anticipé.

(1) C. civ., 1154 ; Cass., 11 décembre 1844, 11 août 1859, 15 juin 1868, 9 janvier 1877 ; Montpellier, 29 juin 1839 ; Dijon, 26 avril 1866 ; Nancy, 10 avril 1878, S. 79, 2, 132, D. 79, 2. 240; Taulier, IV, p 505 ; Toullier, VI, 271 ; Duranton, X, 499 ; Larombière, art. 1154, n° 6 ; Aubry et Rau, § 308, note 58. — *Contrà*, Nîmes. 9 février 1827 ; Nancy, 16 décembre 1880, S. 81, 2, 135, D. 82, 1, 140 ; Demolombe, XXIV, 656 ; Colmet de Santerre, V, 71 *bis*, III ; Marcadé, art. 1154 ; Mourlon, II, 1157 ; Laurent, XVI, 344.

(2) Cass., 21 décembre 1874; Chambéry, 19 février 1875, S. 76, 1, 174.

(3) C. civ., 1187, 1247.

Digitized by Google

562. Une autre mesure de précaution consiste à stipuler qu'à défaut de remboursement à l'époque convenue, le créancier aura la faculté de transporter sa créance aux frais du débiteur, sans qu'il soit nécessaire de lui adresser une mise en demeure. En effet, notre système hypothécaire est ainsi fait, qu'un créancier ayant besoin de son argent à l'échéance peut être forcé d'attendre deux ou trois ans l'expropriation du gage hypothécaire et la distribution du prix entre les créanciers.

563. Pour satisfaire à la volonté des prêteurs, les notaires insèrent souvent des clauses interdisant au débiteur de rembourser en billets ou autres signes représentatifs de la monnaie, et mettant à la charge du débiteur les impôts qui seraient créés sur les créances hypothécaires. En principe, ces conventions n'ont qu'une valeur morale; cependant nous pensons qu'on pourrait valablement stipuler: 1° Le remboursement en pièces d'or de 20 francs, ou la faculté pour le prêteur de proroger l'exigibilité de sa créance pendant un temps déterminé; 2° Si le prêt était fait au-dessous de cinq pour cent, qu'en cas d'impôts sur le capital ou le revenu des créances, le taux de l'intérêt serait porté à cinq pour cent.

564. Le prêt à intérêt donne lieu fréquemment à des actions en responsabilité contre le notaire rédacteur de l'acte; ce n'est pas ici le lieu d'examiner les diverses circonstances dans lesquelles le notaire est ou non responsable; nous nous bornerons à rappeler, d'une part, que le notaire ne peut encourir aucune responsabilité lorsqu'il se renferme strictement dans l'exercice de son ministère de rédacteur des conventions; d'autre part, que le notaire

Digitized by Google

est responsable des suites d'un placement hypothécaire conclu par lui, sans le concours de son client, et après avoir pris personnellement les renseignements nécessaires. Au surplus, dans chaque affaire, les circonstances de fait ont une grande influence sur les décisions judiciaires.

2° Constitution de rente perpétuelle

565. La constitution de rente perpétuelle peut résulter, soit de l'aliénation d'un capital ou d'un immeuble, soit d'une disposition gratuite par donation ou legs (1).

Il est question ici principalement de la rente constituée moyennant un capital.

566. La rente perpétuelle est rachetable à la volonté du débiteur, sans avertissement préalable ; seulement, les parties peuvent convenir que le rachat n'aura pas lieu avant un délai de dix ans (trente ans pour la vente d'un immeuble) ou que le débiteur ne pourra racheter la rente sans avoir averti le créancier au terme d'avance que les parties auront déterminé (2).

Il est toujours utile de stipuler un délai d'avis préalable, afin que le créancier soit à même de trouver l'emploi de son capital.

567. Si le titre constitutif ne mentionne pas l'indivisibilité, chacun des héritiers du débiteur est autorisé à se libérer isolément de la part lui incombant dans les arrérages et à effectuer le remboursement de sa portion du capital (3).

(1). C. civ. 1909.
(2) C. civ., 1911 ; Pont, *Prêt*, 342 : Duranton, XVII, 611.
(3) C. civ., 1220 ; Duranton, XVII, 613 ; Delvincourt, III, p. 415 ; Duvergier,

Digitized by Google

568. De son côté, le créancier a le droit d'exiger le capital de la rente :

1° Quand le débiteur cesse, pendant deux années consécutives, le service de la rente, sans qu'il soit besoin de mise en demeure (1). Toutefois, le débiteur ne pourrait être contraint au remboursement si c'était par la faute du créancier qu'il eût été empêché d'acquitter exactement les arrérages (2), ou, si la rente étant quérable au domicile du débiteur, celui-ci n'avait pas reçu une sommation à ce domicile, par un huissier porteur de pièces (3).

L'exigibilité résultant du défaut de paiement de deux années d'arrérages ne s'applique pas aux rentes créées avant le Code, ni à celles formant le prix d'une vente d'immeubles (4).

2° Lorsque le débiteur manque à fournir les sûretés promises ou qu'il diminue par son fait celles qu'il a fournies : c'est le droit commun (5).

3° Si le débiteur tombe en faillite ou en déconfiture, ce qui est inapplicable à la rente, créée pour prix de vente d'immeubles (6) ; l'acceptation sous bénéfice d'inventaire de la succession du débiteur ne constitue pas l'état de déconfiture (7).

336 ; Taulier, VI, 452 ; Pont, 345 ; Aubry et Rau, § 398 ; — *Contrà*, Troplong, 463 ; Larombière, art. 1281, n° 37.

(1) Cass., 12 novembre 1822 ; Duranton, XVII, 617 ; Aubry et Rau, § 398.

(2) C. civ., 1912 ; Cass., 31 août 1818, 15 novembre 1822, 19 avril 1831, 5 décembre 1833 ; Caen, 18 avril 1824.

(3) Cass., 12 mai 1819, 28 avril 1836 ; Caen, 2 août 1827, 20 mars 1839 ; Grenoble, 19 juillet 1827 ; Poitiers, 19 août 1835 ; Rennes, 23 août 1879, S. 86, 1, 28 ; Aubry et Rau, § 398, note 8 ; Duvergier, 234.

(4) Cass., 9 janvier, 1865, S. 65, 1, 136 ; Aubry et Rau, § 30, note 53, § 224 *ter*, Demolombe, I, 55 ; Pont, 354, 356.

(5) C. civ., 1912, 1188 ; Pont, 357.

(6) C. civ., 1913 ; Nîmes, 25 mai 1852 ; Caen, 5 août 1874, S, 75, 2, 327 ; Pont, 358.

(7) Cass., 27 mai 1829.

Digitized by Google

569. Quant au capital à rembourser, le cas échéant, il n'y aura pas de difficulté si le titre s'en explique ; le titre est-il muet, la rente en argent sera rachetée au denier vingt (1) ; il devrait en être de même pour la rente en nature, cependant on admet généralement que les juges du fait peuvent décider d'après l'usage local, que le capital est au denier vingt-cinq plus le dixième si la rente est exempte de retenue (2).

570. Les anciennes rentes foncières en argent sont rachetables au denier vingt et celles en nature au denier vingt-cinq. Il est ajouté un dixième à l'égard des rentes créées exemptes de retenue (3); le tout à défaut d'indication contraire dans les titres.

3° Constitution viagère

571. La rente viagère peut être constituée à titre onéreux, moyennant une somme d'argent, ou pour une chose mobilière appréciable, ou pour un immeuble. Elle peut aussi résulter d'une disposition à titre gratuit (4).

572. A défaut de paiement des arrérages de la rente viagère onéreuse, le créancier ne peut demander le remboursement du capital. ni le renvoi en possession du fonds vendu ; il n'a que le droit de faire vendre les biens du débiteur, et de demander l'emploi d'une somme suffisante pour le service des arrérages (5). Il est donc nécessaire de prévoir et de

(1) Paris, 5 août 1851 ; Pont, 343 ; Aubry et Rau, § 224 *ter*.

(2) Cass., 12 février 1866, S. 66, 1, 236 ; Caen, 16 novembre 1829 ; Tr. Caen, 20 mars 1848 ; Montpellier, 29 décembre 1855 ; Marcadé, art, 530, 1 ; Demolombe, IX, 424 ; Pont, *Prêt*, 343 ; Aubry et Rau, § 224 *ter*.

(3) L. 18-29 décembre 1790, art. 1 du titre 1er et 2 du titre 3.

(4) C. civ., 1968, 1969.

(5) C. civ., 1978 ; Pont, 757.

Digitized by Google

régler la résolution du contrat à défaut de paiement (1).

573. La constitution doit aussi dispenser le créancier de justifier de son existence pour toucher les arrérages de la rente viagère, au moins pendant qu'il signera les quittances (2).

574. Si des quittances notariées sont nécessitées parce que le créancier ne sait ou ne peut signer, le débiteur de la rente est néanmoins tenu d'en payer les frais, à moins de convention contraire (3).

575. Le prix de la constitution n'étant jamais suffisant pour assurer à tout évènement le service de la rente, il est indispensable d'autoriser dans l'acte le créancier à inscrire son hypothèque pour le capital au denier 20 de la rente, afin qu'il ne soit pas exposé à une demande en réduction (4).

576. La levée de l'inscription hypothécaire, après l'extinction de la rente, offre des difficultés qu'on peut éviter, en insérant dans le titre constitutif et en mentionnant dans le bordereau que les inscriptions seront rayées sur la simple production de l'acte de décès du crédirentier, sans acte de mainlevée, ni justification du paiement des arrérages de la rente (5).

4° Promesse de prêt

577. L'engagement conditionnel de prêter ou de fournir une somme d'argent ou des objets spécifiés jusqu'à concurrence d'un chiffre déterminé, est

(1) Cass., 26 mars 1817, 18 décembre 1822, 23 août 1843 ; Pont, 763.

(2) C. civ., 1983.

(3) C. civ., 1248; Demolombe, XXVII, 296; Larombière, art. 1248, n° 1; Aubry et Rau, § 319.

(4) C. civ., 2163.

(5) Baudot, 942; Boulanger, 477; Primot, 111 *bis*.

Digitized by Google

connu en pratique sous deux acceptions différentes, qui vont être indiquées séparément.

I. — OUVERTURE DE CRÉDIT

578. On appelle ouverture de crédit l'engagement que contracte un banquier ou un négociant de fournir à une personne, des fonds, des valeurs négociables ou des marchandises ou d'escompter ses effets (1).

Cette convention, qui peut avoir lieu entre non commerçants, engendre : pour le créditeur, l'obligation de tenir des fonds, valeurs ou marchandises à la disposition du crédité ; et, pour le crédité, l'obligation d'user du crédit, en totalité ou du moins en partie, à peine de dommages-intérêts basés sur le préjudice causé au créditeur ; le tout suivant les termes prévus par la convention (2).

579. L'ouverture de crédit donne lieu à des opérations qui s'établissent par compte-courant, suivant les règles de la comptabilité commerciale (3).

580. Les avances faites par le créditeur n'ont pas besoin d'être établies par des actes authentiques pour que l'hypothèque produise effet ; elles se prouvent par de simples actes sous seings privés (4) ou même par les registres, si le crédit est entre commerçants (5).

581. L'hypothèque constituée pour sûreté d'un

(1) Rivière, p. 519 ; Pont, 711 ; Laurent, XXX, 528.

(2) Pardessus, II, 471, 474 ; Lyon-Caen et Renault, 723.

(3) Cass., 2 juillet 1845 ; Paris, 24 janvier 1857.

(4) Cass., 10 avril 1831, 21 novembre 1849 ; Besançon, 30 novembre 1848 ; Thézard, 69 ; Laurent, XXX, 529 ; Gillard, 313.

(5) Cass., 8 mars 1853 ; Rouen, 3 août 1864, S. 66, 2, 127 ; Thézard, 69 ; Laurent, XXX, 537 ; Aubry et Rau, § 266, note 71 ; Lyon-Caen et Renault, 728.

Digitized by Google

crédit ouvert est valable (1); elle prend rang du jour de son inscription, et non pas seulement à compter des avances faites (2).

582. Quand des effets de commerce ont été souscrits en vertu de l'ouverture de crédit, l'hypothèque constituée s'attache à ces effets, alors même qu'ils ne la mentionneraient pas, et passe avec eux aux tiers porteurs, par le simple endossement, pour venir en concurrence, à la date de l'inscription, sans égard à celle des endossements (3).

583. Mais l'hypothèque attachée à un crédit n'est valable qu'autant que l'engagement de prêter est réel et obligatoire; elle serait nulle s'il était loisible au créditeur d'éluder la convention (4).

584. Du reste, il est bien entendu :

1° Que l'hypothèque garantissant le crédit ne s'applique pas à ce qui excède le chiffre fixé dans l'acte d'ouverture (5);

2° Que si le crédit est limité quant à sa durée, l'hypothèque ne conserve pas les sommes fournies après l'expiration du délai convenu, mais seulement le solde du compte balancé au terme fixé par l'acte d'ouverture ou les billets en renouvellement (6), sans cependant que les tiers soient admis à invoquer des compensations ou imputations de paie-

(1) Cass., 21 novembre 1849, 8 mars 1853, S. 53, 1, 214; D. 54, 1, 341; Laurent, XXX, 528; Thézard, 69; Gillard, 310; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1280, 1281.

(2) Cass., 8 mars 1853, 3 août 1870; Poitiers, 9 janvier 1844; Thézard, 69; Laurent XXX, 533.

(3) Paris, 6 janvier 1850; Cass., 1er février 1876, 27 décembre 1871; Toulouse, 18 mars 1885, D. 86, 2, 204.

(4) Pont, 712; Thézard, 69; Laurent, XXX, 531.

(5) Cass., 15 mars 1865, S. 65, 1, 272.

(6) Cass., 22 mars 1852, 9 mars 1869, 23 mars 1874, S. 74, 1, 355, D. 74, 1, 316.

Digitized by Google

ment pour prétendre que le compte s'est trouvé nivelé ultérieurement (1);

3° Qu'il est loisible aux parties de stipuler l'application du crédit au paiement d'une dette antérieure (2); à défaut de convention spéciale, il appartiendrait au juge d'apprécier en fait si les parties ont entendu garantir par l'hypothèque les sommes dues avant l'ouverture de crédit, et si l'hypothèque est valable à l'égard des créanciers de la faillite du crédité (3).

II. — PRÊT CONDITIONNEL

585. Dans le prêt soumis à une condition suspensive, l'emprunteur contracte l'engagement de prendre en entier la somme prêtée, de même que le prêteur est obligé de la livrer dès que la convention se trouve consommée par l'accomplissement de la condition (4).

586. Le contrat conditionnel renferme toutes les clauses ordinaires du prêt, et précise la condition à laquelle la réalisation de la convention est soumise.

En vertu du contrat conditionnel, le créancier est fondé à inscrire l'hypothèque conférée, et l'effet de l'inscription remonte à la date à laquelle elle a été prise (5).

A la réalisation de la condition, la délivrance du montant du prêt est constatée par un acte spécial devant notaire ou même sous-seing privé.

(1) Thézard, 69; comp. Paris, 21 décembre 1852; Martou, 1021.
(2) Dijon, 7 novembre 1872; Cass., 2 juillet 1877, 12 avril 1892, D. 93, 1, 503.
(3) Cass., 15 mars 1865, 17 mars 1873, 29 mars 1886, S. 86, 1, 301.
(4) C. civ., 1180, 1181.
(5) C. civ., 2132, 2134, 2148; Larombière, art. 1180, n° 2; Demolombe, XXV, 367, 380; Aubry et Rau, § 302.

Digitized by Google

587. Le contrat conditionnel de prêt est rare entre particuliers. Si la réalisation du prêt est seulement subordonnée à la vérification de la situation hypothécaire annoncée par l'emprunteur, la pratique notariale dresse un seul acte constatant le prêt, comme si les fonds étaient immédiatement remis au débiteur, bien qu'en fait ils restent souvent aux mains du prêteur ou dans la caisse du notaire en attendant l'accomplissement des formalités nécessitées par l'opération.

588. Tous les prêts faits par la Société de Crédit Foncier sont précédés d'un contrat conditionnel, en vertu de la législation exceptionnelle régissant cet établissement (1).

589. Le Crédit Foncier a reçu du législateur des faveurs de toute nature, parmi lesquelles il suffit de rappeler ici :

1° La dispense du renouvellement décennal des inscriptions (2);

2° La faculté de purger les hypothèques légales connues et inconnues (3);

3° La capitalisation, de plein droit, de chaque semestre d'annuité non payé à l'échéance (4);

4° La mise sous séquestre et la vente des biens immeubles du débiteur, et la faculté d'en toucher le prix, sans l'accomplissement des formalités du droit commun (5).

(1) Décr. 28 février 1852; L. 10 juin 1853.
(2) Décr. 28 février 1852, art. 47; comp. Josseau, 523.
(3) Art. 19 à 25, decret du 28 février 1852, modifiés par la loi du 10 juin 1853.
(4) Décr. 28 février 1852, art. 18; comp. Montagnon, 154.
(5) Décr. 28 février 1852, art. 29 à 42.

Digitized by Google

5° Garantie de trouble ou d'éviction

590. Il arrive fréquemment dans la pratique qu'une personne confère hypothèque à une autre pour lui garantir l'exécution d'une vente ou toute autre convention entachée d'un vice quelconque; ainsi :

1° Un immeuble est vendu par un porte fort qui donne hypothèque sur ses biens pour assurer à l'acquéreur la ratification du propriétaire ;

2° Des biens grevés d'une rente viagère étant aliénés, si le créancier de la rente refuse la main-levée de son inscription, le vendeur qui possède d'autres immeubles peut les hypothéquer au profit de l'acquéreur, afin de le mettre à l'abri de tout recours de la part du crédirentier;

3° Les biens immeubles d'une femme dotale sont vendus à l'amiable, en vertu de la réserve contenue au contrat de mariage, sans que le remploi prescrit soit fourni. Afin de garantir l'acquéreur contre l'action révocatoire de la femme, le mari donne hypothèque sur ses immeubles personnels.

Ou encore le contrat de mariage de la femme dotale, en autorisant la vente, impose la condition de garantir la reprise du prix par une hypothèque sur les immeubles du mari ; l'acquéreur du bien dotal doit, en général, assurer l'accomplissement de cette condition en prenant et renouvelant en temps utile, à son profit, des inscriptions sur les immeubles spécialement hypothéqués par le mari.

591. Dans ces divers cas, l'acte d'affectation hypothécaire doit déterminer la somme à concurrence de laquelle l'inscription sera prise pour les dommages-intérêts et indemnités de toute sorte que

Digitized by Google

l'acquéreur, ou autre intéressé, pourrait avoir à prétendre en cas de trouble (1).

6° Loyers ou fermages

592. Quand le preneur, ou sa caution, donne hypothèque au bailleur, pour sûreté des fermages et de l'exécution des conditions du bail, la garantie hypothécaire peut être limitée, sans inconvénient, à deux ou trois années de fermages à prendre au choix du bailleur.

S'il en est ainsi, le rédacteur de l'acte doit avoir soin de préciser la somme pour laquelle le bailleur aura la faculté d'inscrire l'hypothèque, tant à raison des fermages que pour les redevances, impots, indemnités et restitutions de toute nature ; à défaut de détermination de la somme à inscrire, le bailleur serait exposé à une action en réduction de son inscription.

593. Après l'expiration du bail, s'il est continué par tacite reconduction ou en vertu d'une nouvelle convention, l'hypothèque primitivement conférée ne garantit pas le paiement des fermages et l'exécution des conditions applicables au nouveau bail (2).

594. Un bail de 3, 6 ou 9 ans, au choix des parties, a en réalité une durée de 9 ans, puisqu'un congé est nécessaire pour le faire cesser à chacune des périodes (3).

(1) C. civ., 2132.

(2) C. civ., 1740 ; Duranton, XVII, 125 ; Aubry et Rau, § 369, note 23 ; Troplong, 449 ; Agnel, 796 ; Guillouard, 421 ; Laurent, XXV, 347.

(3) Cass., 10 janvier 1882, S. 82, 1, 261 ; Troplong, *Louage*, 430 ; Laurent, XXV, 333.

Digitized by Google

7° Entreprise

595. L'hypothèque donnée relativement à l'exécution d'un marché de travaux par l'une ou l'autre des parties, a une portée différente selon qu'elle est conférée par le propriétaire ou par l'entrepreneur.

Est-ce le propriétaire qui consent l'hypothèque au profit de l'entrepreneur, dans le but d'éviter les formalités compliquées prescrites pour le privilège de constructeur? elle portera ordinairement sur le terrain à bâtir et sur les constructions qui y seront édifiées, et garantira le prix des travaux et de la main-d'œuvre, qu'il sera nécessaire d'évaluer dans l'acte.

Au contraire, si l'entrepreneur fournit une hypothèque au propriétaire, son objet consistera à garantir la perte totale ou partielle de l'édifice, résultant des vices de construction ou malfaçons. La créance ainsi gagée est conditionnelle pour son existence, puisqu'elle ne naîtra que s'il y a vice de construction, et indéterminée dans sa valeur, car la responsabilité de l'entrepreneur ne deviendra appréciable que lors de la découverte des vices ou malfaçons. Par suite, il est indispensable d'évaluer dans l'acte constitutif de l'hypothèque la somme pour laquelle elle sera inscrite.

8° Mandat

596. En matière de mandat salarié, la constitution d'une hypothèque par le mandataire garantira la restitution des sommes reçues et les fautes de la gestion (1).

(1) C. civ., 1991 et suiv.

Digitized by Google

597. Une hypothèque dans ces conditions est demandée par les compagnies d'assurances à leurs receveurs de primes, s'ils ne peuvent fournir un gage en numéraire ou en valeurs de bourse.

Il est toujours indispensable de préciser la somme à concurrence de laquelle l'hypothèque sera inscrite (1).

9° Cautionnement

598. Le cautionnement est conventionnel, judiciaire ou légal, selon qu'il est fourni en vertu d'une convention, d'un jugement ou d'une disposition légale (2).

599. Sont obligés par la loi de fournir un cautionnement, notamment : les envoyés en possession provisoire des biens d'un absent ; l'usufruitier ; l'époux survivant comme successeur irrégulier (3).

Toute personne tenue légalement de fournir une caution est admise à donner à la place une garantie hypothécaire (4), ce qui s'applique à l'usufruitier (5), pour assurer la conservation des biens soumis à sa jouissance.

600. Des cautionnements immobiliers sont fréquemment constitués par les conservateurs des hypothèques pour répondre envers les particuliers des erreurs ou omissions commises dans l'accomplissement des formalités hypothécaires (6).

Le conservateur qui fournit son cautionnement en immeubles, soit par lui-même, soit par un tiers,

(1) C. civ., 2132.
(2) C. civ., 2011, 2040.
(3) C. civ., 120, 601, 771.
(4) C. civ., 2040.
(5) Cass., 7 août 1882, 3 février 1897, *Rev. not.* 9783, S. 97, 1, 137
(6) C. civ., 2197, 2198 et suiv.

Digitized by Google

est tenu d'en faire dresser acte devant notaire, et, dans le mois de son installation, de faire recevoir ce cautionnement par le tribunal du lieu de la situation des biens, et de déposer une expédition du jugement d'admission au greffe du tribunal civil de sa résidence (1).

Qu'il soit fourni par le conservateur ou par un tiers, le cautionnement doit être consenti pour toute la durée des fonctions et dix ans après.

Il est nécessaire dans l'acte de cautionnement : 1° de désigner exactement chacun des immeubles hypothéqués par nature, contenance, situation, avec les numéros et la section du cadastre ; 2° d'établir le droit de propriété pendant trente ans au moins ; 3° de faire déclarer l'état civil de la caution et la situation hypothécaire des biens ; 4° de faire consentir par la femme de la caution, subrogation dans son hypothèque légale ; 5° de faire cession des indemnités en cas d'incendie, s'il s'agit d'immeubles susceptibles d'être assurés (2).

Quand l'acte de cautionnement est régularisé : prise de l'inscription, délivrance de certificats négatifs d'inscriptions et de transcriptions, et, s'il y a lieu, signification à la compagnie d'assurances, une requête avec pièces à l'appui, est présentée au tribunal civil pour qu'il reçoive la caution (3).

601. Le cautionnement hypothécaire peut s'appliquer soit à une obligation actuelle, soit à une obligation future ou conditionnelle (4), par exemple : le

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 5 et 8 ; 8 juin 1864, art. 26 ; 16 septembre 1871, art. 29 ; 22 mars 1873, art. 1 ; 20 décembre 1895, art. 51.

(2) *J. enreg.*, 22332 et 22350.

(3) L. 21 ventôme an VII, art. 5.

(4) C. civ., 2011, 2012, 1129, 1130.

Digitized by Google

reliquat éventuel d'un crédit ouvert (1) ; les sommes qui pourront être dues à un banquier par suite d'escompte d'effets de commerce, sans limite de temps ni de quotité (2). Toutefois au point de vue hypothécaire, il faut évaluer la somme cautionnée et par laquelle inscription sera prise (3).

602. Le cautionnement simplement hypothécaire c'est-à-dire sans engagement personnel, relativement à une dette contractée par un tiers, serait considéré comme pacte sur succession future, si ses effets étaient limités à la part du débiteur dans la succession de la caution (4), mais non si l'exécution du cautionnement était seulement ajournée au décès de la caution (5).

603. Il faut rappeler ici que la caution cesse d'être obligée lorsque la subrogation aux droits hypothécaires du créancier est devenue impossible par un fait positif ou par la négligence de ce dernier, préjudiciant à la caution, comme la mainlevée de l'inscription hypothécaire ; la négligence de la renouveler en temps utile (6) ; l'omission des mesures imposées pour la sauvegarde des droits de la caution dans une faillite (7).

(1) Paris, 13 mars 1816, 29 décembre 1853, D. 54, 2, 156.

(2) Cass., 16 juin 1846, S. 46, 1, 440, D. 46, 1, 284, 10 janvier 1870, S. 70, 1, 157 ; Pont, 28 ; Laurent, XXVIII, 130 ; Aubry et Rau, § 423.

(3) C. civ., 2132.

(4) Cass., 9 mai 1894, S. 95, 1, 336, *Rec. not.*, 9238 ; Paris, 22 mai 1895, *Rec. not.*, 9468.

(5) Cass., 15 février 1897, *Rec. not.*, 9788 ; Orléans, 15 juin 1861, D. 61, 2, 151.

(6) C. civ., 2037 ; Cass., 13 janvier 1863, S. 63, 1, 187, 2 février 1886, S. 87, 1, 5.

(7) Cass., 2 décembre 1895, S. 96, 1, 65 ; J. N., 25936 ; comp. Cass., 29 avril 1891, S. 94, 1, 443.

Digitized by Google

II. — Hypothèques particulières

ARTICLE PREMIER

ACTES ÉTRANGERS

604. Les contrats reçus par des officiers publics étrangers ne peuvent conférer d'hypothèque conventuelle sur des immeubles situés en France, excepté dans le cas où il existerait des dispositions modificatives dans les lois politiques ou dans les traités (1).

Ainsi, d'après la législation française, s'il n'y a ni lois politiques, ni traités, l'hypothèque stipulée dans un contrat étranger est destituée de toute espèce d'effet.

Au contraire, en cas d'existence de lois politiques ou de traités, l'acte étranger permettra au créancier de prendre inscription sur les immeubles de son débiteur, situés en France, dans les conditions déterminées par les traités (2).

605. Divers traités ont été faits avec les gouvernements voisins, mais ils ont trait aux jugements, et sont muets sur les conventions conférant hypothèque; de sorte que les actes passés devant les officiers publics étrangers restent assimilés aux actes sous-seings privés au point de vue hypothécaire. Pourtant, on trouve un ancien traité sarde de 1760, — devenu applicable à toute l'Italie — et deux traités avec la Suisse, de 1767 et 15 juin 1869, qui reconnaissent l'effet des hypothèques entre les

(1) C. civ., 2128; comp. 2123.

(2) Pont, 667; Thézard, 60; Aubry et Rau, § 266, 2° § 769 *ter*; Delvincourt, III, p. 159.

Digitized by Google

nationaux de ces divers pays, suivant la maxime *locus regit actum*.

Quant aux autres pays, le moyen pratique consiste, soit à passer l'acte hypothécaire devant un consul français (1), soit à obtenir d'un tribunal français, en vertu de l'acte authentique étranger, un jugement de condamnation qui conférera hypothèque judiciaire, à partir seulement de l'exigibilité de la dette (2).

Nous ne trouvons que dans le Code civil du canton de Vaud une règle analogue à celle de la loi française (3). Toutes les autres législations admettent, au contraire, l'hypothèque conférée par les actes publics étrangers.

ARTICLE DEUXIÈME

ACTES ADMINISTRATIFS

606. Les actes des autorités administratives, relatifs à la gestion des domaines nationaux et aux marchés faits au nom de l'État, sont susceptibles de contenir constitution d'hypothèque pour sûreté des engagements contractés envers l'État (4).

Cependant les textes sur la matière étant antérieurs au Code civil, un parti considérable enseigne, avec raison selon nous, qu'ils sont abrogés (5), mais la jurisprudence est contraire (6) et décide

(1) Ord. 26 octobre 1833.

(2) C. pr., 546; L. 3 septembre 1807; Boitard et Glasson, 801; comp. Renault, *Rev. crit.*, X, 485.

(3) C. civ. Vaudois, 1589.

(4) L. 28 octobre-5 novembre 1790, titre 2, art. 14; 4 mars 1793, art. 3.

(5) L. 11 brumaire. an VII, art. 56; Duranton, XIX, 360; Battur, 378; Pont, 663; Troplong, 505 *bis*; Thézard, 59; Massé et Vergé, § 800, note 1; Laurent, XXX, 46.

(6) Cass., 3 juillet 1817, 12 janvier 1835, S. 35, 1, 11, J. G., *Pric.* 1276; Aubry et Rau, § 266, note 55; Gillard, 210.

Digitized by Google

même que l'hypothèque résulte de plein droit des adjudications administratives.

607. Quant aux baux des biens des communes, hospices et établissements de bienfaisance ou d'instruction publique, ils doivent être passés aux enchères devant notaires, et le droit d'hypothéque sur tous les biens du preneur y est stipulé par leur désignation (1). Si ces baux sont faits sans le concours de notaires, ils ne peuvent conférer hypothèque et n'emportent point exécution parée.

ARTICLE TROISIÈME

NAVIRES

608. Les navires de vingt tonneaux et au-dessus sont susceptibles d'être hypothéqués conventionnellement; ils ne peuvent être frappés d'hypothèque légale ou judiciaire (2).

609. Un acte écrit est nécessaire pour constituer l'hypothèque maritime; mais la forme authentique n'est point prescrite, l'acte sous seings privés suffit (3).

L'hypothèque est consentie par le propriétaire ou par son mandataire justifiant d'un pouvoir spécial, sous-seing privé (4).

Si l'un des copropriétaires du navire veut hypothéquer sa part, il ne pourra le faire qu'avec l'autorisation de la majorité.

Le navire ayant plusieurs propriétaires peut être hypothéqué par l'armateur titulaire, pour les besoins

(1) Décr. 12 août 1807, art. 1; Ord. 7 octobre 1818, art. 4.
(2) L. 10 juillet 1885, art. 1 et 36; Laurin, 196; de Valroger, 1159.
(3) Même loi, art. 2.
(4) Même loi, art. 3; comp. Rennes, 25 mars 1879, S. 82, 1, 357.

Digitized by Google

de l'armement ou de la navigation, avec l'autorisation de la majorité, et celle du juge (1).

L'hypothèque sur le navire ou sur portion de navire s'étend à tous les accessoires, à moins de conventions contraires (2).

610. On peut hypothéquer un navire en construction, après déclaration faite au receveur principal des douanes : du chantier où le navire est en construction, de la longueur de la quille du navire, et approximativement ses autres dimensions ainsi que son tonnage présumé (3).

611. Si le titre constitutif de l'hypothèque est à ordre, sa négociation par voie d'endossement emporte la translation du droit hypothécaire (4).

612. Par dérogation au droit commun, les hypothèques consenties durant l'indivision par un ou plusieurs des copropriétaires, sur une portion du navire, continuent de subsister après le partage ou la licitation (5).

613. L'hypothèque sur un navire étranger produit ses effets en France lorsqu'elle a été constituée suivant les formalités de la loi du pays auquel le navire appartient, car le navire étranger portant sa nationalité avec son pavillon est réputé faire partie de son pays d'origine (6).

(1) Art. 3 ; C. comm., 220, 233.

(2) L. 10 juillet 1885, art. 4 ; Ruben de Couder, *Hyp. mar.*, 27 ; Mallet, 41.

(3) Même loi, art. 5.

(4) Même loi, art. 12 ; de Valroger 1236.

(5) Même loi, art. 17 ; comp. C. civ., 883.

(6) Grenoble, 11 mai 1881, S. 81, 2, 225, D. 83, 2, 65, Kluber, § 299 ; comp. Lyon-Caen, S. 80, 1, 257.

Digitized by Google

TROISIÈME SECTION

HYPOTHÈQUES LÉGALES

ARTICLE PREMIER

NOTIONS GÉNÉRALES

614. Les hypothèques légales sont celles qui existent de plein droit par la seule volonté du législateur, sans stipulation ni jugement, au profit de certaines personnes, en considération de leur condition juridique et des rapports établis par la loi entre ces personnes et celles sur les biens desquelles frappent ces hypothèques.

615. Les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée sont :

1° Ceux des femmes mariées sur les biens de leurs maris (1) ;

2° Ceux des mineurs et interdits sur les biens de leurs tuteurs ;

3° Ceux de l'Etat, des communes et des établissements publics sur les biens des receveurs et administrateurs comptables (2).

616. Il y a encore d'autres hypothèques légales qui diffèrent des précédentes sous le rapport de la garantie y attachée, ce sont :

1° L'hypothèque des légataires particuliers sur les

(1) L'hypothèque légale de la femme est inconnue en Allemagne, en Autriche, en Russie, en Angleterre.

(2) C. civ., 2121.

Digitized by Google

immeubles composant la succession du testateur (1) ;

2° Celle de la masse des créanciers sur les immeubles du failli et du commerçant en liquidation judiciaire (2) ;

3° Celle accordée aux créanciers privilégiés, faute d'avoir pris inscription dans les délais légaux (3) ;

4° On peut encore citer celle de la régie des domaines, sur les immeubles des redevables (4) ;

617. Les hypothèques légales des femmes, de mineurs et interdits, celles de l'état, des communes et établissements publics, frappent non-seulement les immeubles que les maris, tuteurs et comptables possédaient au moment où est née l'hypothèque légale, mais encore tous ceux qui leur adviennent à titre gratuit ou onéreux, même après la dissolution du mariage, la cessation de la tutelle, la démission ou la révocation du comptable (5).

618. Quand le mari, le tuteur ou le comptable échange un immeuble, celui qu'il reçoit est affecté de l'hypothèque légale, sans que celui qu'il cède en soit affranchi, s'il n'y a eu ni purge, ni main-levée (6).

619. Après le décès du mari, du tuteur ou du comptable, l'hypothèque légale qui grève leurs

(1) C. civ., 1017; Cass., 22 janvier 1879; Toulouse, 23 décembre 1870; Bordeaux, 5 mai 1887, S. 90, 2, 124, D. 89, 2, 7; Thézard, 124; Colmet de Santerre IX, 162 *bis*; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 264, note 17.

(2) C. comm., 490, 517; L. 4 mars 1889, art. 4; Lyon-Caen et Renault, 2095; Laurin, 992.

(3) C. civ., 2113.

(4) L. 22 août 1791, tit. 13, article 23; Aubry et Rau, § 264 *quater*, note 20.

(5) C. civ., 2122; Cass., 17 juillet 1844, 24 mai 1869, S. 69, 1 345; Lyon, 23 novembre 1850; Pont, 509; Duranton, XIX, 327; Valette, 133; Aubry et Rau, § 264, note 3; Demolombe, VIII, 29, 31.

(6) Cass., 9 novembre 1815, 11 février 1867, S. 67, 1, 111; J. G., *Priv.* 1746; Pont, 515; Troplong, 434 *bis*; Aubry et Rau, § 264; — *Contrà*, Grenier, 106.

Digitized by Google

biens ne s'étend pas aux immeubles personnels de leurs héritiers (1).

620. Supposons qu'au moment où naît l'hypothèque légale, le mari, le tuteur ou le comptable fasse partie d'une société possédant des immeubles, l'hypothèque légale frappera-t-elle ces immeubles ? Non, puisqu'ils sont la propriété de la société, personne civile, et qu'en attendant la liquidation, les associés n'ont qu'un droit purement mobilier. Mais l'hypothèque légale atteindra les immeubles échus au mari, au tuteur ou au comptable par le partage de la société (2).

621. Les immeubles aliénés avant la naissance de l'hypothèque légale, et qui rentrent, par l'effet d'une condition résolutoire, soit un réméré, dans les mains du mari, du tuteur ou du comptable, sont soumis à l'hypothèque légale dès le jour où elle a pris naissance (3) ; mais ils en restent affranchis si le retrait est exercé par un tiers cessionnaire, même en vertu d'un acte postérieur à l'époque à laquelle remonte l'hypothèque légale (4).

622. Les hypothèques légales des femmes, mineurs et interdits, jouissent d'une prérogative spéciale consistant en ce qu'elles sont efficaces à l'égard des tiers, sans inscription pendant le mariage et la tutelle, et durant l'année qui suit la dissolution du

(1) Agen, 15 janvier 1825 ; Demolombe, VIII, 33 ; Valette, 133 ; Aubry et Rau, § 264 ; Colmet de Santerre, IX, 81 *bis*, IV.

(2) Cass., 10 mai 1831, 17 juillet 1861, 29 mai 1865 ; Orléans, 26 août 1869, S. 70, 2, 113 ; Troplong, 434 ; Pont, 512.

(3) Cass., 21 décembre 1825 ; Aubry et Rau, § 264 ; Pont, 516 ; Troplong, 434 *bis*.

(4) Cass., 21 décembre 1825 ; Pont, 516 ; Troplong, 434 *bis* ; Aubry et Rau, § 264, note 8 ; Massé et Vergé, § 794, note 1 ; comp. Cass., 23 août 1871, S. 71, 1, 118.

Digitized by Google

mariage ou la cessation de la tutelle, sauf le cas de purge (1).

Toutes les autres hypothèques légales sont soumises à la formalité de l'inscription.

623. En principe, l'hypothèque légale attribuée à la femme mariée, au mineur et à l'interdit est une institution du droit civil qui n'appartient pas aux étrangers, mais uniquement aux français (2).

624. La femme et le mineur étrangers n'ont pas d'hypothèque légale sur les immeubles de leurs mari ou tuteur, situés en France, à moins qu'un traité internationnal ne confère la réciprocité (3).

Des traités de cette nature ont été signés avec l'Espagne (4), la Suisse (5), l'Italie (6), la Turquie (7), la Serbie (8), de sorte que les femmes et les mineurs de ces pays peuvent réclamer l'hypothèque légale en France (9).

625. Quand une femme française d'origine épouse en France un étranger, et déclare par conventions matrimoniales se soumettre à la loi française, elle ne peut néanmoins réclamer une hypothèque légale

(1) C. civ., 2135, 2195 ; L. 23 mars 1855, art. 8.

(2) Cass., 23 novembre 1840, 20 mai 1862, 5 février 1872, 4 mars 1884 ; Paris, 13 août 1889, D. 90, 2, 161 ; Demolombe, I, 88 ; Aubry et Rau, § 78, note 62 ; Laurent, *Droit intern.*, III, 328 ; Thézard, 88 ; — *Contrà*, Pont, 438.

(3) Cass., 20 mai 1862 ; Grenoble, 23 avril 1863 ; Alger, 31 mai 1868 ; Aix, 8 novembre 1875 ; Douai, 29 décembre 1881, S. 84, 1, 273 ; Demangeat, 82.

(4) Traité, 7 janvier 1862, 6 février 1882 ; comp. L. hyp. espagnole, 8 février 1861, art, 168.

(5) 30 mai 1827, 30 juin 1864, 15 juin 1869, 23 février 1882, art. 1.

(6) 24 mars 1760 ; Cass., 5 novembre 1878, S. 79, 1, 126 ; D. 78, 1, 476 ; comp. C. civ., Ital. 1969.

(7) 9 juin 1868 ; Paris, 13 août 1889, J. C. 4047, D. 90, 2, 161, S. 92, 1, 521.

(8) 18 juin 1883.

(9) Cass., 5 février 1872, 5 novembre 1878 ; Grenoble, 19 juillet 1849, 27 août 1855 ; Aix, 8 novembre 1875.

Digitized by Google

sur les immeubles de son mari situés en France (1).

626. Mais la femme mariée à un étranger admis à établir son domicile en France, a hypothèque légale sur les biens de son mari situés en France (2), du moins pendant que les époux résident sur le territoire français.

Cependant, même dans ce dernier cas, nous n'admettons l'hypothèque légale que si la loi du pays du mari accorde cette garantie à la femme (3).

627. Du reste, la femme étrangère qui se marie en pays étranger avec un français est assimilée à la femme française d'origine, encore bien que l'acte de mariage n'ait pas été transcrit en France (4).

628. En ce qui concerne le mineur étranger, il ne paraît pas possible d'admettre l'hypothèque légale, même dans le cas où le tuteur aurait été nommé en France (5).

La législation belge accorde l'hypothèque légale au mineur et à la femme étrangère (6).

629. Ajoutons que toutes les législations étrangères, qui concèdent une hypothèque légale à la femme et au mineur, exigent qu'elle soit inscrite pour une somme déterminée, et sur immeubles désignés (7).

(1) Cass., 4 mars 1884, S. 84, 1, 273; Aubry et Rau, § 78, note 64; — *Contrà*, Aix, 8 novembre 1875, S. 76, 2, 134.

(2) Alger, 21 mars 1860, 31 janvier 1868; C. civ., art. 11.

(3) Comp. Laurent, XXX, 253; Cubain, 679; Valette, 139; Durand, 210.

(4) Cass., 23 novembre 1840; Bordeaux, 14 mars 1850; Nice, 1er décembre 1873, S. 75, 1, 347; Aubry et Rau, § 648, note 30; Douai, 25 août 1851; Demolombe, III, 229; — *Contrà*, Montpellier, 3 juin 1830; Duranton, XX, 21.

(5) Cass., 14 mars 1877; Rennes, 30 août 1845; Thézard, 118; comp. Aubry et Rau, § 78, note 66.

(6) L. hyp., 16 décembre 1851, art. 2; Laurent, XXX, 252.

(7) L. hyp. belge, art. 46, 66 et suiv.: C. civ. italien, 1982, 1983, 1988; L. hyp. espagnole, 159, 162, 171, 189; C. civ. Vaudois, 1090, 1100, et L. hyp., 20 janvier 1882.

Digitized by Google

ARTICLE DEUXIÈME

FEMMES MARIÉES

630. L'hypothèque légale de la femme est invariablement attachée au fait du mariage, qu'il y ait ou non un contrat en réglant les conditions civiles (1).

631. Cette hypothèque est accordée à toute femme, quelles que soient les stipulations contenues au contrat de mariage. Elle existe au profit de la femme contractuellement séparée de biens comme de celle mariée sous le régime dotal ou en communauté (2). Bien plus, la femme séparée de corps et de biens conserve son hypothèque légale, alors même que la liquidation de ses droits n'a établi à son profit l'existence d'aucune créance (3).

1° Droits et créances garantis par l'hypothèque légale

632. La femme a hypothèque contre son mari pour la généralité des faits ou actes relatifs à ses biens (4), ce qui comprend :

1° Les indemnités dues par le mari pour malversations ou fautes commises dans l'administration des biens personnels de la femme (5), alors même que cette administration, appartenant à la femme en

(1) C. civ. 2135, 2°; Cass., 22 janvier 1878; Caen, 5 juin 1876 ; Nîmes, 26 février 1834; Rodière et Pont, III, 1965; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 64 ; Pont, 753; Duranton, XX, 20; Tessier, II, 134 ; — *Contrà*, Montpellier, 7 janvier 1870; Troplong, II, 577, 582; Benoît, II, 47.

(2) Colmar, 19 août 1834; Paris, 16 mars 1839; Pont. 429; Thézard, 89; Boulanger. 183.

(3) Cass., 20 mai 1878; Aubry et Rau, § 264 *ter;* Thézard, 89; comp. Bordeaux, 22 juillet 1869 ; Nancy, 22 mai 1869.

(4) C. civ., 2121, 2135; comp. cass., 25 février 1891, S. 91, 1, 157.

(5) Cass., 27 décembre 1859; comp. Amiens, 11 décembre 1876.

Digitized by Google

vertu des conventions matrimoniales, n'aurait été exercée par le mari qu'en vertu d'un mandat exprès ou tacite (1);

2° Les dépens auxquels le mari est condamné sur les demandes en séparation de biens ou de corps, en divorce, en autorisation maritale, et pour liquidation des reprises de la femme (2);

3° La dot ou apport en mariage dont la femme s'est réservé la reprise, à la condition d'en justifier l'existence, mais il importerait peu que la dot ait été touchée par un tiers, par exemple le père du mari (3). En ce qui concerne les biens meubles que la femme prétendrait avoir apportés en mariage, la justification peut s'en faire au moyen d'un état en forme ou d'une quittance du mari (4); quant au mobilier advenu pendant le mariage, la preuve peut avoir lieu par inventaire, par témoins ou par commune renommée (5).

Toutefois, en cas de faillite du mari, ce point est soumis à des restrictions par le droit commercial (6);

4° Les créances de la femme contre le mari comme administrateur de ses biens, en vertu du mandat formel contenu dans le contrat de mariage, ou des pouvoirs résultant du régime matrimonial (7);

(1) Cass., 1er mai 1893, S. 95, 1, 281 ; Montpellier, 27 avril 1846 ; Pont, 439 ; Troplong, 410 ; — *Contrà*, Grenoble, 18 juillet 1814.

(2) Cass., 4 février 1868 ; Chambéry, 1er mai 1864 ; Paris, 28 août 1853 ; Agen, 15 novembre 1847 ; Bordeaux, 22 mars 1889, S. 90, 2, 52, D. 89, 2, 280 ; Pont, 439 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 9 ; — *Contrà*, Rouen, 29 février 1840.

(3) Cass., 30 mars 1831 ; Aubry et Rau, §, 264 *ter* ; Thézard 91 ; Tessier, II, 132.

(4) Cass., 16 juillet 1817 ; Toulouse, 23 décembre 1819 ; Grenier, 234.

(5) C. civ., 1499, 1502 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 17.

(6) C. comm. 563 ; Cass., 22 février 1860 ; Lyon, 29 avril 1850.

(7) C. civ., 2135 ; Cass., 4 février 1868 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 19.

Digitized by Google

5° Le préciput conventionnel stipulé pour le cas de renonciation à la communauté (1).

Il n'y a pas d'hypothèque légale pour la part de la femme dans la communauté (2), ni pour le préciput à exercer sur les biens communs en cas d'acceptation (3);

6° La reprise d'apport franc et quitte stipulée en cas de renonciation (4);

7° Les avantages assurés à la femme par le contrat de mariage sur les biens du mari : donation pure et simple, institution contractuelle ou don d'une somme à prélever sur l'actif de la succession du mari (5).

Cependant, à raison de l'institution contractuelle et de la donation d'une somme à prendre sur la succession, la femme ne serait pas admise à rechercher les acquéreurs à titre onéreux, ni à contester le rang des hypothèques acquises sur le mari (6);

8° Le deuil de la femme (7) et, sous le régime dotal, les aliments qu'elle est fondée à exiger pendant l'année de deuil en renonçant aux intérêts de sa dot (8);

9° L'indemnité des dettes que la femme a con-

(1) C. civ., 1515; Cass., 12 juin 1872; Rodière et Pont, 1568.

(2) Cass., 9 janvier 1855, 27 décembre 1859; Bastia, 25 janvier 1862; Pont, 435.

(3) Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 20; Pont, 435.

(4) C. civ. 1514; Thézard, 91.

(5) Cass., 27 décembre 1859; Grenoble, 8 février 1879, S. 80, 2, 69; Pont, 436, 438; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 23; comp. Demolombe, XXIII, 415; Laurent, XXX, 344.

(6) Cass. 21 décembre 1852, 16 mai 1855, 12 mai 1875, S. 76, 1, 77.

(7) Cass., 20 août 1838; Pont, 437; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 25; — *Contrà*, Bordeaux, 25 janvier 1858; Benoît, II, 25.

(8) Toulouse, 6 décembre 1824; Alger, 6 mars 1882, S. 84, 2, 137; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 25; Laurent, XXX, 345; — *Contrà*, Pont, 437.

Digitized by Google

tractées avec son mari, ou payées volontairement pour celui-ci (1), même dans les dix jours qui ont précédé la cessation de ses paiements, à moins qu'il ne fût prouvé que la femme a agi en connaissance de cause, et en vue d'assurer une préférence à un créancier au détriment des autres (2);

10° Les sommes perçues par le mari au cours du mariage, provenant de successions échues à la femme ou de dons à elle faits (3);

11° Le prix des propres de la femme aliénés pendant le mariage (4), même pour le remploi des paraphernaux vendus avec le concours du mari (5);

12° La responsabilité encourue par le mari pour défaut de transcription d'une donation faite à la femme (6), soit par un tiers, soit par lui-même (7);

13° Le prix de ses biens dotaux aliénés, et cela indépendamment de l'action révocatoire (8).

633. La pension alimentaire allouée à la femme par le jugement qui prononce la séparation de corps ou le divorce, comporte évidemment une hypothèque judiciaire, mais cette pension ne doit pas être

(1) Cass., 24 mai 1869, 29 août 1870, 31 mars 1879 ; Agen, 20 mars 1889, D. 90, 2, 143 ; comp. Rodière et Pont, 802 ; Laurent, XXX, 357 ; Cass., 18 avril 1887, S. 87, 1, 173.

(2) Bourges, 1er avril 1870 ; Lyon 6 janvier 1876 ; Nancy, 19 mars 1879 ; Cass., 11 décembre 1876, 27 avril 1881, S. 81, 1, 393 ; Thézard, 95 ; comp. Poitiers, 5 mai 1879.

(3) Cass., 28 janvier 1879 ; Nîmes, 28 janvier 1879 ; Pau, 17 juin 1889, D. 90, 2, 24 ; Thézard, 94.

(4) C. civ., 2135, 1450, 1560 ; Cass., 16 novembre 1847, 2 mai 1855 ; Thézard, 94.

(5) Cass., 5 décembre 1832, 9 août 1852 ; Grenoble, 30 mai 1834, 30 novembre 1870 ; Toulouse, 7 avril 1829 ; Troplong, 478 ; Valette, 136 ; Aubry et Rau, § 264 *ter* ; Laurent, XXX, 338.

(6) C. civ., 940 ; Aubry et Rau, § 264 *ter* ; note 8, § 704, note 15 ; comp. Demolombe, XX, 274.

(7) Cass., 10 mars 1840 ; Angers, 10 mars 1841 ; Laurent, XXX, 348.

(8) Cass,, 2 mai 155 ; Nîmes, 2 avril 1884 ; Pont, 439 ; Valette, 136.

Digitized by Google

garantie par l'hypothèque légale, car elle ne dérive ni de l'administration du mari ni de la dépendance de la femme (1). Il faut ajouter que l'opinion accordant l'hypothèque légale l'emporte maintenant (2).

2° Immeubles grevés de l'hypothèque légale

634. L'hypothèque de la femme mariée frappe tous les immeubles possédés par le mari au jour du mariage, et ceux qu'il a recueillis depuis, n'importe à quel titre (n° 617) ; mais cette hypothèque subit, en général, l'influence des modalités affectant le droit de propriété, telles que conditions suspensives ou résolutoires (3), Cependant deux modifications sont à noter :

1° Les biens donnés au mari, par le contrat de mariage, sous réserve d'un droit de retour, sont, malgré l'exercice du retour, soumis à l'hypothèque légale de la femme, à moins de convention contraire, pour sa dot et ses conventions matrimoniales qui ne se trouveraient pas suffisamment garanties par les autres biens du mari (4) ;

2° Les biens laissés à charge de substitution peuvent rester affectés à l'hypothèque légale de la femme du grevé, pour les capitaux qu'elle a apportés

(1) Grenoble, 6 février 1868 ; Lyon, 16 juillet 1881 ; Caen, 21 août 1883 ; Rouen, 1er février 1888 ; Besançon, 21 décembre 1894, *Rev. not.*, 9404, S. 95, 2, 28 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 6 ; Wable, *Rev. not.*, 9081 ; Wahl, S. 95, 2, 24 ; Troplong, 418 *bis* ; Thézard, 90.

(2) Nancy, 3 juin 1882 ; Dijon, 16 juin 1893, 4 juin 1894 ; Douai, 16 mai 1895 ; Cass., 25 juin 1895, S. 95, 1, 348, *Rev. not.*, 9404, J. E. 24746 ; Laurent, XXX, 346 ; Colmet de Santerre, IX, 105 *bis*, XVI ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 981.

(3) C. civ., 2122, 2125.

(4) C. civ., 952 ; Demolombe, XX, 525 et suiv. ; Aubry et Rau, § 709, note 20 ; Grenier, I, 35 ; Baudry-Lacantinerie et Colin, 1516.

Digitized by Google

en mariage, dans le cas où le donateur ou disposant l'aura expressément ordonné, mais seulement en cas d'insuffisance des biens libres du mari (1).

635. Sous le régime de la communauté légale ou conventionnelle, l'hypothèque légale de la femme frappe les immeubles communs, comme ceux propres du mari (2) ; pourtant ce n'est que d'une manière conditionnelle :

Si la femme renonce à la communauté, toute différence disparaît entre les propres et les conquêts, et son hypothèque qui remonte, sur ces biens, au jour où sont nées ses créances, s'exerce à l'encontre de toute aliénation ou hypothèque consentie par le mari (3).

Quand la femme accepte la communauté, elle est tenue de respecter les actes passés par le mari comme chef de la communauté ; par suite, elle ne peut exercer son hypothèque contre les acquéreurs ou créanciers hypothécaires avec lesquels il a contracté, sans le concours effectif de la femme (4).

636. La solution qui précède est applicable au cas de société d'acquêts stipulée sous le régime dotal, bien que la femme n'ait pas la faculté de renoncer à son hypothèque légale pendant le mariage ; l'ac-

(1) C. civ., 1054 ; Demolombe, XXII, 580 et suiv. ; Aubry et Rau, § 696 ; Duranton, IX. 593.

(2) Cass., 8 novembre 1813, 16 novembre 1847 ; Bordeaux, 28 juin 1870, S. 70, 2, 326 ; Pont, 524 ; Troplong, 433 *ter*.

(3) Cass., 9 novembre 1819, 30 mars 1869 ; Orléans, 16 mars 1850 ; Rouen, 11 mars 1846 ; Pau, 23 juin 1884 ; Laurent, XXX, 391 ; Pont, 521 ; Thézard, 98. — *Contrà*, Valette, 258 ; Labbé, S. 76, 1, 241.

(4) Cass., 16 février 1841 ; Colmar, 1er mars 1845 ; Bordeaux, 28 juin 1870 ; Grenoble, 6 décembre 1878 ; Paris, 6 juin 1882, S. 85, 2, 116 ; J. G., *Suppl. Mari.*, 503 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 31 ; — *Contrà*, Pont, 529 ; Bertauld, 37.

Digitized by Google

ceptation de la société après dissolution du mariage (mais non après séparation de corps ou de biens) implique adhésion complète aux actes du chef de la société (1).

637. D'ailleurs, la femme commune acceptante est fondée à faire valoir son hypothèque légale au préjudice des créanciers chirographaires du mari ou de la communauté, envers lesquels elle sera libérée de sa part contributive des dettes (2).

638. Les immeubles échus à la femme acceptante, par le partage de la communauté, sont considérés comme n'ayant jamais été grevés de son hypothèque légale (3); par suite, les créanciers qu'elle y a subrogés (sans s'obliger personnellement envers eux), ne peuvent la faire valoir au préjudice des autres créanciers ou des tiers détenteurs (4).

639. Il en est de même des immeubles de communauté cédés à la femme pendant le mariage en remploi de ses propres; mais la cession en remploi des biens de société d'acquêts faite à la femme dotale ne les affranchirait de l'hypothèque légale que si le contrat de mariage contenait une clause spéciale à cet égard, ou si plus tard, c'est-à-dire après la dissolution du mariage, elle acceptait la société (n° 654).

640. Du reste, il est bien entendu que la femme, acceptante ou renonçante, qui aurait vendu ou

(1) Cass., 28 juin 1847; Rodière et Pont, 2040; Odier, III, 1520; Aubry et Rau, § 541 *bis*, notes 7 et 9; — *Contrà*, Troplong, III, 1913.

(2) Pont, 521; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 33; Thézard, 98; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1008.

(3) Cass., 1er août 1848, 4 février 1856, S. 56, 1, 225; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 34; Duranton, XIX, 328.

(4) Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 36; — *Contrà*, Pont, 502.

Digitized by Google

hypothéqué solidairement avec son mari, ne pourrait faire valoir son hypothèque légale contre les acquéreurs ou créanciers envers lesquels elle se serait obligée dans les limites de sa capacité (1).

641. Si, avant la dissolution de la communauté, un ordre est ouvert sur le mari, pour la distribution du prix de conquêts, la femme sera colloquée à titre provisoire ; les fonds représentant ses reprises devront être consignés pour lui être attribués en cas de renonciation, et pour être versés aux créanciers hypothécaires du mari si elle accepte (2) — (nos 1322, 1324).

Les créanciers subrogés à l'hypothèque légale de la femme et ses créanciers personnels ont à cet égard les mêmes droits (3) — (nos 1082, 1384).

642. En cas de faillite ou de déconfiture du mari, les créanciers de la femme, subrogés ou non dans son hypothèque légale, sont fondés, malgré la continuation de la communauté entre les époux, à réclamer des collocations définitives dans l'ordre ouvert sur le mari, pour la distribution du prix des immeubles conquêts, comme sur ceux propres du mari (4).

(1) Cass., 26 août 1862, 25 février 1862, S. 62, 1, 356; Toulouse, 22 juin 1859; Thézard, 98.

(2) Rouen, 11 mai 1846; Lyon, 7 avril 1854; Bastia, 25 janvier 1862; Paris, 23 mars 1884, D. 85, 2, 253; Pont, 523; comp. Bertauld, II, 521; — *Contrà*, Metz, 31 décembre 1867, S. 69, 2, 5.

(3) Cass., 24 mai 1869, S. 69, 1, 345; Metz, 22 janvier 1856; Aubry et Rau, § 264 *ter*, § 288 *bis*, note 42.

(4) Cass., 4 février 1856 ; Colmar, 20 novembre 1855, S. 56, 2, 580; Aubry et Rau, 264 *ter*, note 39.

Digitized by Google

3° Réduction de l'hypothèque légale de la femme

I. — PAR CONTRAT DE MARIAGE

643. Quand la femme est majeure au moment du contrat de mariage, les futurs époux ont la faculté de réduire l'hypothèque légale à un ou plusieurs immeubles du mari (1).

644. Cette réduction, qui doit résulter d'une clause du contrat de mariage, est permise quel que soit le régime adopté (2); mais la femme mineure ne peut la consentir, et il est défendu aux époux de supprimer complètement l'hypothèque légale (3).

645. La réduction de l'hypothèque a lieu suivant deux formules : soit au moyen de la spécialisation à un ou plusieurs immeubles déterminés ; soit par élimination de certains immeubles qui en sont affranchis (4).

646. Il est toujours nécessaire de dire si la réduction s'applique à tous les droits et créances présents et futurs de la femme, ou seulement à la dot et aux conventions matrimoniales. A défaut d'explication précise, la restriction ne s'appliquerait pas aux reprises futures et éventuelles de la femme (5).

647. Serait nulle la faculté réservée dans le contrat de mariage, de transporter pendant le mariage,

(1) C. civ., 2140; Cass., 19 juillet 1820; Caen, 15 juillet 1836; Grenoble, 25 juillet 1847; Limoges, 2 avril 1887, S. 88, 2, 216; Pont, 551; Thézard, 100; comp. Cass., 25 janvier 1859.

(2) C. civ., 1387; Aubry et Rau, § 264 *ter*, 4°; Pont, 547.

(3) C. civ., 2140; Colmet de Santerre, IX, 111 *bis*, IV.

(4) Cass., 6 décembre 1865; Pont, 545; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 44; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1021.

(5) Cass., 18 août 1856, S. 56, 1, 872; Thézard, 100; Pont, 546.

Digitized by Google

sur d'autres immeubles, l'hypothèque légale restreinte (1).

II — PENDANT LE MARIAGE

648. Lorsque l'hypothèque n'a pas été réduite par contrat de mariage, le mari peut, du consentement de la femme majeure, et après avis des quatre plus proches parents de celle-ci, — à défaut de parents des alliés ou amis — réunis en conseil de famille, demander que l'hypothèque légale soit restreinte aux immeubles suffisants pour la conservation entière des droits de la femme (2).

649. Le consentement de la femme majeure, qui n'est soumis à aucune forme, est indispensable (3). La femme dotale a d'ailleurs capacité pour donner ce consentement (4). Si elle était interdite, son subrogé-tuteur la représenterait (5).

650. La demande en réduction est portée devant le tribunal du domicile du mari et jugée contradictoirement avec le procureur de la République (6), qui peut interjeter appel (7).

(1) Cass., 5 mai 1852, 18 août 1856; Lyon, 26 janvier 1854; Nimes, 4 mai 1888, S. 89, 2, 238 Pont, 547; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 46.

(2) C. civ., 2144; Grenoble 18 janvier 1833; Agen, 28 décembre 1887, S. 89, 2, 194; J. G. *Priv.*, 1566; Colmet de Santerre, IX, 115 *bis*, Pont, 558; Jouitou, 109.

(3) Cass., 9 mars 1886, S. 88, 1, 241; — *Contrà*, Jouitou, 65.

(4) Cass., 9 décembre 1824, 20 avril 1826, 23 juin 1868, 18 juillet 1893; Limoges, 9 mars 1859; Caen, 26 décembre 1867; Cubain, 544; Pont, 559; Troplong, 640; Aubry et Rau, § 282, note 15; J. G. *Priv.* 2625.

(5) Comp. Caen, 7 février 1863; Aubry et Rau, § 282, note 17; Boulanger, 140; Jouitou, 62.

(6) Aubry et Rau, § 282, note 14; Troplong, 644; Pont, 555; comp. Boulanger, 628.

(7) Cass., 3 décembre 1844; Grenoble, 7 août 1849, S. 50, 2, 288; Pont, 565; Massabieu, 902; — *Contrà*, Rouen 8 décembre 1843; comp. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1034.

Digitized by Google

651. Il n'est pas nécessaire que l'avis des parents soit favorable à la réduction ; le tribunal a le droit de passer outre (1), mais si la femme n'avait consenti la réduction que sous certaines conditions, le tribunal devrait s'y conformer (2).

652. Du reste, les effets de la réduction ne sont pas irrévocables : si les immeubles deviennent insuffisants, la femme est fondée à demander un supplément d'hypothèque, toutefois, les effets de la réduction restent acquis aux tiers (3).

653. L'hypothèque restreinte demeure dispensée d'inscription (4) ; si elle avait été inscrite, la radiation partielle en serait opérée, sur la seule production du jugement (5).

Il est douteux que ce jugement soit susceptible d'acquérir l'autorité de la chose jugée (6).

654. En pratique, la réduction de l'hypothèque légale est nécessaire lorsque le mari cède ses biens personnels en remploi, ou même des biens de société d'acquêts, sous un régime dotal n'autorisant pas formellement une pareille cession. En effet, dans la dotalité, on peut craindre une renonciation à la société, et l'absorbtion des biens du mari et des biens communs par des reprises antérieures à la créance ayant motivé la cession en remploi.

Quand le mari ne possède qu'un seul immeuble,

(1) Chambéry, 28 mars 1874 ; J. G. *Priv.*, 1568, S. 75, 2, 39 ; Pont, 564 ; Cubain, 555 ; Jouitou, 75.

(2) Cass., 2 juin 1862 ; Agen, 18 mars 1863, S. 63, 2, 116 ; Aubry et Rau, § 282, note 18.

(3) Cass., 6 novembre 1860, 28 avril 1875 ; Agen, 16 février 1897, S. 97, 2, 128.

(4) Grenoble, 6 juillet, 1882 ; Pont, 553 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, 4°,

(5) Rouen, 16 août 1843, S. 44, 2, 76.

(6) Cass., 9 mars 1886, et Agen, 28 décembre 1887, S. 89, 2, 194 ; J. G., *Priv.* 1566 ; comp. Clément, *Hyp. lég.*, 38.

Digitized by Google

il se trouve dans l'impossibilité de le céder à sa femme parce qu'il n'est pas permis de le dégrever de l'hypothèque légale. Cependant, des personnes sans scrupules obtiendraient un résultat identique au moyen d'une opération oblique consistant à vendre l'unique immeuble du mari à un homme de paille qui, après la purge de l'hypothèque légale, le revendrait à la femme.

Il est bien entendu que ce qui précède n'est applicable, en général, que dans le cas où la femme n'a pas capacité suffisante pour renoncer à son hypothèque légale (1).

655. Du reste, les formalités relatives à la restitution de l'hypothèque légale de la femme ne sont pas applicables aux renonciations consenties par la femme en faveur des créanciers du mari ou des acquéreurs des biens de celui-ci (2).

III. — FAILLITE DU MARI

656. Le droit commercial déroge au droit civil, en ce qui concerne l'hypothèque légale de la femme, au cas de faillite ou de liquidation judiciaire, déclarée ou existant réellement, du mari, si celui-ci était commerçant lors du mariage, ou, si n'ayant pas alors d'autre profession déterminée, il est devenu commerçant dans l'année (3).

657. Dans ces cas, il existe une double restriction au droit hypothécaire de la femme, dans l'intérêt de

(1) Comp. Cass., 6 novembre 1860 ; Montpellier, 16 décembre 1851 ; Aubry et Rau, § 282.

(2) Cass., 28 novembre 1892, S. 93, 1, 191 ; Nîmes, 5 août 1862.

(3) C. comm., 563. 564 ; L. 4 mars 1889, art. 24 ; Cass., 20 avril 1869 ; comp. 24 janvier 1872, 18 avril 1882 ; Alauzet, VI, 2797 ; Bédarride, *Faill.*, III, 994, Lyon-Caen et Renault, 3056.

Digitized by Google

la masse des créanciers chirographaires et hypothécaires (1).

658. D'une part, la femme n'a d'hypothèque que pour : 1° Les deniers et effets mobiliers qu'elle a apportés en dot ou qui lui sont advenus depuis le mariage par succession, donation entre vifs ou testamentaire, à la charge de prouver la délivrance ou le paiement par acte ayant date certaine (2) ; 2° Le remploi des biens aliénés pendant le mariage ; 3° L'indemnité des dettes contractées avec son mari (3).

659. Quant aux conventions matrimoniales ou avantages faits par le mari à la femme dans le contrat de mariage, celle-ci ne peut les exercer dans la faillite (4).

660. D'autre part, l'hypothèque légale ne frappe que les immeubles qui appartenaient au mari au jour de la célébration du mariage ou qui lui sont échus depuis, à titre de succession, donation ou legs (5).

Par suite, tout droit de préférence est refusé à la femme sur les immeubles acquis par le mari à titre onéreux (6).

(1) Nancy, 27 mai 1865 ; Nîmes, 17 juillet 1867 ; Seine, 26 avril 1890 ; Massé, II, 1350 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 30. — *Contrà*, Boistel, 1024.

(2) La preuve par acte ayant date certaine de la délivrance ou du paiement fait au mari des deniers ou effets mobiliers de la femme est exigée très rigoureusement. (Angers, 23 décembre 1868 ; Poitiers, 21 juin 1861, D. 82, 2, 124 ; Cass., 21 novembre 1887, S. 90, 1, 471 ; Lyon-Caen et Renault, 3054) à tel point que la femme se trouve privée non seulement de la faculté d'invoquer son hypothèque légale (Cass., 13 juin 1868, S. 69, 1, 348), mais encore du droit de concourir comme créancière chirographaire à la distribution des dividendes (Cass., 22 novembre 1886, D. 87,1, 113, S. 89, 1, 465).

(3) C. comm., 563 ; Cass.. 13 août 1868, S. 69, 1, 348.

(4) C. comm., 564 ; Rivière, p. 778.

(5) C. comm., 563 ; Cass., 26 janvier 1876, S. 76, 1, 241.

(6) Thézard, 78 ; Rivière, p, 777.

Digitized by Google

661. On doit considérer comme affranchies de l'hypothèque légale :

1° Les constructions et améliorations faites pendant le mariage sur les immeubles du mari qui lui appartenaient avant le mariage ou lui sont advenus depuis à titre gratuit (1).

2° Les portions indivises, acquises par le mari, d'immeubles dont une part lui était échue à titre de propre (2). Sauf le cas où ses copropriétaires auraient été remplis de leurs droits en valeurs indivises, sans soulte. Il faut dire cependant qu'un parti considérable admettant dans ce cas l'effet déclaratif du partage ou de la licitation, considère, à tort, selon nous, comme biens recueillis par le mari à titre gratuit, la totalité des immeubles dans lesquels il avait des droits indivis et dont il s'est rendu adjudicataire par licitation ou qui lui ont été attribués à titre de partage (3) ;

3° La valeur représentative de la soulte versée par le mari lors de l'échange de l'un de ces immeubles contre un immeuble plus considérable (4).

662. Les restrictions apportées par la faillite à l'hypothèque légale de la femme s'appliquent aux immeubles aliénés avant la déclaration de faillite (5).

(1) Montpellier, 29 juillet 1867, S. 68, 2, 190, J. G., *Faillite*, 1163 ; Pont, 535 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 51 ; Massé, II, 1435 ; Alauzet, VI, 2084 ; Boistel, 1022 ; Lyon-Caen, et Renault, 3052 ; — *Contrà*, Caen, 3 juin 1865 ; Rouen, 29 décembre 1855, S. 57, 2, 753.

(2) Paris, 8 avril 1853 ; Caen, 21 avril 1866 ; Massé, II, 1345 ; Demolombe, XVII, 328 ; Aubry et Rau, § 244 *ter*, note 52 ; Bertauld, I, 317.

(3) Cass., 10 novembre 1869, S. 70, 1, 5 ; Angers, 27 mai 1864 ; Alauzet, VI, 2804 ; Pont, 586.

(4) Pont, 535 ; comp. Valette, 263 ; Lyon-Caen et Renault, 3051.

(5) Agen, 22 juillet 1859, Nancy, 27 mai 1865 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 60 ; Massé, II, 1350 ; Bédarride, *Faill.*, III, 996.

Digitized by Google

663. Cette restriction reste aussi applicable après le concordat, tant qu'il n'a pas été entièrement exécuté (1).

664. Au surplus, la faillite du mari ne met pas obstacle à la compensation entre les reprises de la femme et les récompenses par elle dues ; il en est ainsi dans le cas où la liquidation de ses droits serait postérieure à la déclaration de faillite (2).

4° Date à laquelle remonte l'hypothèque légale

665. Le point de départ de l'hypothèque légale de la femme mariée n'est point invariable (3) ; la loi a au contraire fixé des dates différentes, suivant le moment où se produit le principe de la créance de la femme, c'est-à-dire à l'époque où le mari est investi du pouvoir d'administrer un bien ou une valeur connue et déterminée appartenant à la femme, soit présentement, soit dans l'avenir (4).

666. Il n'est pas au pouvoir des parties d'assigner à l'hypothèque légale une date antérieure ou postérieure à celle fixée par la loi (5). Toutefois, le mari pourrait conférer une hypothèque conventionnelle à sa femme.

667. En ce qui concerne les apports mobiliers, les constitutions de dot, les conventions matrimoniales et les indemnités résultant de l'administra-

(1) Cass., 1er décembre 1858 ; Toulouse, 7 avril 1865, S. 65, 2, 212 ; Massé, II, 1350 et suiv. ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 59 ; Bédarride, II, 996 ; comp. Demangeat sur Bravard, V. p. 567.

(2) Caen, 27 juin 1874 ; Amiens, 16 mai 1877, S. 79, 2, 145.

(3) C. civ., 2135.

(4) Thézard, 226 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, 6°.

(5) Grenoble, 7 mars 1868, S. 68, 2, 339 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 63 ; Pont, 760.

Digitized by Google

tion des biens de la femme, l'hypothèque remonte au jour du mariage, quoique les apports et dot n'aient été touchés par le mari qu'à une époque postérieure (1).

668. Pour les sommes provenant de successions échues à la femme et de donations à elle faites durant le mariage, la date de l'hypothèque est fixée au jour de l'ouverture des successions et à celui où les donations ont eu leur effet (2).

669. L'hypothèque pour l'indemnité des dettes que la femme a contractées avec son mari et pour le remploi de ses propres aliénés, avec son concours, prend rang du jour des obligations (et non du paiement) ou des ventes (3) (et non du versement du prix), excepté dans deux cas : 1° Si le mari se porte fort de la femme, l'hypothèque ne date que de la ratification (4) ; 2° Quand les obligations ou aliénations sont constatées par des actes sous-seings privés, l'hypothèque de la femme ne prend rang que du jour où ces actes ont acquis date certaine (5).

670. L'hypothèque légale de la femme à raison de l'indemnité d'assurance touchée par le mari après l'incendie d'un immeuble propre à la femme, remonte au jour où cet immeuble est devenu la

(1) Cass., 19 août 1840, 27 décembre 1859, 4 février 1868 ; Grenoble, 8 février 1879, S. 80, 2, 69 ; Caen, 5 juin 1876 ; Pont, 531, 753.

(2) Cass., 5 mai 1841 ; Caen, 18 août 1871, S. 72, 2, 273, D. 73, 2, 228 ; Pont, 756 ; Troplong, 586 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 67.

(3) Cass., 16 novembre 1829, 27 avril 1852 ; Grenoble, 25 novembre 1870, S. 71, 2, 12. D. 71, 2, 173 ; Pont, 773.

(4) Cass., 6 juillet 1831 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 69 ; J. G. *Priv.* 1230 ; — *Contrà*, Paris, 18 juin 1863, S. 64, 2, 208.

(5) Cass., 5 février 1851, 15 mars 1859 ; Bordeaux, 1er mars 1887, J. C. 3835, D. 88, 2, 96, S. 89, 2, 131 ; Pont, 761 ; Demolombe, XXIX, 636 ; — *Contrà*, Amiens, 26 mars 1860 ; Duranton, XX, 34.

Digitized by Google

propriété de la femme, et non au jour où s'est ouvert le droit à l'indemnité d'assurance (1).

671. Quand le contrat de mariage, contenant adoption du régime dotal, confère au mari le pouvoir de vendre les immeubles dotaux sans le concours de la femme, et à charge de remploi, l'hypothèque prend rang du jour du mariage, ou au moins au jour de la donation, ou à celui de l'ouverture de la succession d'où proviennent les immeubles (2).

Au contraire, si le contrat de mariage ne déclare pas les immeubles aliénables, ou s'il ne permet l'aliénation qu'avec le concours de la femme, avec ou sans charge de remploi, l'hypothèque remonte seulement à la date des actes d'aliénation (3).

672. L'hypothèque légale, à raison des créances extra dotales ou paraphernales touchées par le mari, en vertu du mandat à lui conféré par le contrat de mariage, prend rang du jour du mariage même (4). Il en serait autrement dans le cas où le mari aurait opéré le recouvrement en vertu d'un mandat exprès ou tacite donné par la femme durant le mariage ; alors l'hypothèque ne remonte qu'à l'encaissement (5).

(1) Nancy, 20 juillet 1880, S. 80, 2, 155.

(2) Cass., 27 juillet 1826, 16 mai 1865 ; Grenoble, 6 janvier 1881 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 77 ; Thézard, 227 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1490.

(3) Caen, 7 juillet 1851, 29 novembre 1872, S. 73, 2, 134 ; Agen, 10 juin 1859 ; Aix, 17 août 1867 ; Grenoble, 23 novembre 1870, S. 71, 2, 12 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 74 ; Thézard, 227 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1488 ; Colmet de Santerre, IX, 105 *bis*, VI ; — *Contrà*, Cass., 27 juillet 1826, 16 mai 1865, 10 février 1892, S. 92, 1, 181 ; 17 mars 1896, *Rev. not.*, 9615, J. N. 26034 ; Grenoble, 6 janvier 1831 ; Toulouse, 12 juin 1860 ; Riom, 16 juin 1877, S. 78, 2, 295 ; Nîmes, 28 janvier 1879 ; Troplong, 589 *bis* ; Rodière et Pont, 1968 ; Pont, 767.

(4) Cass., 4 février 1868, S. 68, 1, 113 ; Pont, 772 ; Thézard, 228.

(5) Cass., 1er mai 1893, S. 95, 1, 281 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 78 ; Thézard, 228.

Digitized by Google

673. Quant à la pension alimentaire allouée à la femme par le jugement qui prononce la séparation de corps ou le divorce, elle est garantie par l'hypothèque légale à la date du mariage (1).

674. A l'égard des frais de séparation de biens, l'hypothèque légale de la femme existe à partir de la date des créances dont la séparation a pour but d'assurer le paiement, et proportionnellement à chacune d'elles (2).

Les frais de séparation de corps auxquels le mari a été condamné sont garantis par l'hypothèque légale au jour de l'union (3) ; il en est de même pour les frais du divorce obtenu par la femme (4).

675. Si, dans un ordre ouvert sur le mari, la femme obtient collocation utile pour la totalité de ses apports et reprises, elle ne peut être admise ultérieurement à faire valoir son hypothèque légale de ce chef, à la date du mariage, alors même qu'en fait la collocation ne lui profite pas personnellement, mais à un créancier colloqué en sous-ordre, en vertu de l'obligation solidaire contractée envers lui par le mari et la femme. Seulement, la femme se trouvant avoir acquitté la dette de son mari, a son hypothèque légale à la date de l'obligation solidaire souscrite par les époux (5).

(1) Dijon, 16 juin 1893, 4 juin 1894, S. 95, 2, 25 ; Colmet de Santerre, IX, 105 *bis*, XVI ; de Loynes, D. 94, 2, 25.

(2) Cass., 4 février 1868 ; Grenoble, 6 juin 1882 ; Colmet de Santerre, IX, 105 *bis*, XV ; Aubry et Rau, § 285, note 29 ; comp. Labbé, S. 75, 2, 257.

(3) Cass., 25 juin 1895, S. 95, 1, 348, *Rev. not.* 9404 ; Paris, 28 juillet 1853, D. 55, 2, 64 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1494.

(4) Colmet de Santerre, IX, 105 *bis*, XVI ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1495 ; — *Contrà*, Nontron, 20 décembre 1888, S. 90, 2, 52, D. 89, 2, 28, fixant la date de l'hypothèque au premier acte de poursuite.

(5) Paris, 3 décembre 1838 ; Bourges, 30 juillet 1853 ; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 80.

Digitized by Google

ARTICLE TROISIÈME

MINEURS ET INTERDITS

1° Personnes qui jouissent de cette hypothèque

676. L'hypothèque légale des mineurs et interdits contre leurs tuteurs s'attache au fait même de la tutelle (1), de sorte que cette hypothèque n'appartient pas :

1° A l'individu pourvu d'un conseil judiciaire contre son conseil (2).

2° A la personne, non interdite, placée dans un établissement d'aliénés sur les biens de l'administrateur provisoire nommé par le tribunal, ni sur ceux des membres de la commission administrative de l'établissement (3).

Mais en nommant l'administrateur, le tribunal pourrait constituer une hypothèque judiciaire sur ses biens (4);

3° A la personne dont l'interdiction est poursuivie contre l'administrateur provisoire commis pour prendre soin de ses biens (5);

4° Au mineur émancipé sur les biens de son curateur (6);

(1) C. civ., 2121.

(2) C. civ., 513; Duranton, XIX, 314; Troplong, II, 423; Valette, 142; Pont, 496; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 2; Thézard, 116; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1175.

(3) L. 30 juin 1838, art. 31 à 34; Thézard, 118.

(4) Aubry et Rau, § 127 *bis*, 264 *bis*, note 3; Baudry-Lacantinerie et de Loynes 1176; Demolombe VIII, 824: Colmet de Santerre, IX, 82 *bis*, VI.

(5) C. civ., 497; Cass., 27 avril 1824; Montpellier, 14 janvier 1823; Pont, 496; Thézard, 116; Valette, 142.

(6) C. civ., 480; Valette, 142; Pont, 496; de Freminville, II, 1125; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 8; Colmet de Santerre IX, 82 *bis*, IV.

Digitized by Google

5° A l'enfant légitime, pendant le mariage, sur les immeubles de son père administrateur légal (1); ni après le mariage dissous par le divorce, tant que le père et la mère vivent (2).

677. D'un autre côté, ne sont pas soumis à l'hypothèque légale:

1° Le subrogé-tuteur (3), même dans le cas où il aurait, soit rempli les fonctions de tuteur pour une affaire dans laquelle le pupille avait des intérêts opposés avec son tuteur (4), soit géré provisoirement la tutelle après le décès du tuteur (5);

2° Le tuteur *ad hoc* donné au mineur dont l'état est contesté (6), ou qui a des intérêts opposés avec un autre mineur, représenté par le même tuteur (7);

3° Le tuteur à la substitution (8);

4° Ceux qui gèrent volontairement la tutelle, sans titre effectif (9).

678. L'hypothèque légale profite au mineur contre son tuteur principal (10).

(1) Cass., 3 décembre 1821; Riom, 23 mai 1822; Lyon, 3 juillet 1827; Poitiers, 31 mars 1830; Bordeaux, 10 avril 1845, 19 mars 1875, S. 76, 2, 97, D. 77, 2, 25, Grenoble, 4 février 1050; Toulouse, 2 janvier 1863; Demolombe VI, 420; Pont, 493; — *Contrà*, Toulouse, 23 décembre 1818; J. G., *Priv.*, 1035.

(2) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1178.

(3) Grenier, 274; Troplong, 422; Valette, 142; Pont, 497; Thézard, 116; Colmet de Santerre, IX, 82 *bis*, iv; Demolombe VII, 389.

(4) C. civ., 420; Demolombe, VII, 390; Mourlon III, 1456.

(5) Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 5; comp. Demolombe, VIII, 29; Laurent, XXX, 269.

(6) C. civ., 318; Pont, 496.

(7) C. civ., 838; Pont, 496; Laurent VXX, 268.

(8) C. civ., 1055, 1056; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 2; Colmet de Santerre, IX, 82 *bis*, v.

(9) Grenier, 273; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 9; Thézard, 116; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1182; — *Contrà*, Troplong, 421; Pont, 500; Demolombe, VII, 390.

(10) C. civ. 2121.

Digitized by Google

Sont placés sur la même ligne le protuteur (1) et le cotuteur (2).

679. Du reste, l'hypothèque légale s'attache aux tutelles testamentaires, datives, officieuses, comme aux tutelles légales (3).

680. Le père survivant est tenu d'accepter la tutelle de ses enfants (4); au contraire, la mère est libre de la refuser; elle doit seulement en remplir les devoirs en attendant la nomination d'un tuteur; c'est alors une simple gestion provisoire à laquelle l'hypothèque légale n'est point attachée (5).

681. La déclaration d'absence de l'un des époux donne ouverture à la tutelle, le conjoint présent s'en trouvant investi est par là même grevé de l'hypothèque légale de ses enfants mineurs (6).

682. Quand la mère survivante convole à de secondes noces sans se faire maintenir dans la tutelle par le conseil de famille, et continue de fait à la gérer, l'hypothèque légale qui grève ses biens s'applique à la gestion postérieure au second mariage (7); elle s'étend aussi aux biens du second mari, qui est solidairement responsable des suites

(1) C. civ., 417; Troplong, II, 421; Duranton, XIX, 309; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 11; Pont, 499; Colmet de Santerre, IX, 82 *bis*; Thézard, 117; — *Contrà*, Grenier, 273; Magnin, 494.

(2) C. civ., 396; Demolombe, VII, 135; Duranton, III, 431; comp. Cass., 7 février 1871.

(3) C. civ., 361, 390, 397, 402, 405; Garnier, 281; Duranton, XIX, 310; Valette, 142; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 12; Thézard, 117; Colmet de Santerre, IX, 82 *bis*, II; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1185; — *Contrà*, Pont, 435.

(4) Aubry et Rau, § 99 *bis*, Demolombe, VII. 107.

(5) C. civ., 394.

(6) C. civ., 141 à 143; Demolombe, II, 334 et suiv.; Aubry et Rau, § 160, note 8; Laurent, II, 145, 219.

(7) Cass., 15 décembre 1825; Demolombe, VII, 124; Pont, 500; Thézard, 117; — *Contrà*, Laurent, XXX, 264.

Digitized by Google

de la tutelle (1), même pour la gestion antérieure à son mariage (2).

683. L'hypothèque légale accordée aux interdits s'applique aux interdits légalement en vertu de condamnations pénales (3), aussi bien qu'aux interdits judiciairement.

2° Date de l'hypothèque

684. En principe, l'hypothèque légale des mineurs et interdits prend rang au jour même où commence la responsabilité du tuteur par l'obligation où il se trouve de gérer les biens de l'incapable (4), ainsi :

1° Pour le tuteur datif, c'est à la date même de sa nomination, lorsqu'il est présent à la délibération qui lui défère la tutelle, et, au cas contraire, à la date de la notification à lui faite de cette délibération (5) ;

2° Pour le tuteur légal, la responsabilité commence le jour de l'évènement qui donne ouverture à la tutelle, quand il se trouve sur les lieux ; en cas d'absence, l'obligation de gérer ne commencera que du jour où il en aura eu connaissance (6) ;

3° Pour le tuteur testamentaire, à l'instant même de l'ouverture du testament qui lui défère la tutelle,

(1) C. civ., 395 ; Cass., 27 juin 1877 ; Colmar, 26 novembre 1833 ; Seine, 3 mai 1892, J. C., 4308 ; Demolombe, VIII, 128 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 14 ; Thézard, 117 : — *Contrà*, Pont, 500 ; Laurent, XXX, 264 ; Duranton, XIX, 312.

(2) Nîmes, 30 novembre 1831 ; Caen, 22 mars 1860, S. 60, 2, 610 ; Aubry et Rau, § 99 *bis* ; — *Contrà*, Demolombe, VII, 126 ; Laurent, IV, 389.

(3) Pau, 19 août 1850, S. 50, 2, 587, D. 51, 2, 5 ; Pont, 491 ; Aubry et Rau, § 244 *bis* ; Valette, 142 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1183.

(4) C. civ., 2135 ; Thézard, 226 ; Pont, 747.

(5) C civ., 418 ; C. pr. 882 ; Laurent, V, 6.

(6) Aubry et Rau, § 110 ; de Freminville, I, 186 ; — *Contrà*, Troplong, II, 428 ; Demolombe, VII. 523.

Digitized by Google

s'il y était présent, ou dans le cas contraire, du jour où il en sera informé (1).

685. En cas de non présence du tuteur légitime ou testamentaire, nous croyons qu'une notification légale est nécessaire (2).

686. Les père et mère naturels ont la tutelle légale de leurs enfants naturels reconnus (3), de sorte que l'hypothèque légale remonte au jour de la reconnaissance. D'après une autre opinion, la tutelle des enfants naturels est toujours dative (4), en conséquence il n'y a pas d'hypothèque légale avant l'organisation de la tutelle.

687. Le point de départ de l'hypothèque légale est invariablement fixé au jour où le tuteur a dû entrer en gestion, et pour tous les droits et créances du pupille, sans distinction entre les diverses causes d'où procèdent ces droits et les époques auxquelles ils ont pris naissance (5).

Sous ce rapport, l'hypothèque légale des mineurs et interdits diffère de celle des femmes mariées.

688. L'hypothèque légale des mineurs et interdits survit même à l'apurement du compte de tutelle,

(1) Thézard, 225; Demolombe, VII, 525; Pont, 748.

(2) De Freminville, I, 186; comp. Aubry et Rau, § 110; Demolombe, VII, 525.

(3) Cass., 29 avril 1850; Grenoble, 21 juillet 1836; Caen, 20 mars 1860; Douai, 15 mars 1865; Seine, 19 août 1868; Poitiers, 1er août 1870; Alger. 17 mars 1875, S. 75. 2, 176; Clermont, 23 février 1883; Tours, 6 mai 1884, *Rev. not.*, 6967; Cubain, 82; J. G., *Tutelle*, 686; Aubry et Rau, § 571, note 12; Laurent, IV, 404.

(4) Agen, 19 février 1830; Lyon, 10 juin 1856, 8 mars 1859; Rennes, 6 janvier 1867; Toulouse, 11 mars 1868; Paris, 19 mai 1882, 28 juillet 1893, *Rev. not.*, 8876; Nîmes, 15 février 1887, S. 87, 2, 172; Caen, 14 décembre 1896, S. 97, 2, 37; Demolombe, VIII, 385; Demante, II, 138 *bis*; Girard de Vasson, *Rev. Crit.*, XI, 369; Ballot, *Rev. prat.*, V, 179; Baudry-Lacantinerie, 1153.

(5) C. civ., 2135, 2194; Cass., 15 novembre 1892, J. C., 4337; Pont, 747; Troplong, II, 572; comp., Albi, 27 décembre 1894.

Digitized by Google

pour tous redressements, et à la date de l'ouverture de la tutelle (1), mais sous réserve de l'effet des main-levées qui auraient été données (2), et à la charge d'inscrire dans le délai légal, sinon l'inscription n'a rang qu'à sa date (3).

3° Créances garanties

689. L'hypothèque légale des mineurs et interdits garantit toutes les créances, indemnités, et même les dommages-intérêts, qui peuvent leur appartenir contre leurs tuteurs, comme se rattachant à l'administration de ces derniers.

690. Ainsi, on doit comprendre parmi les créances conservées par l'hypothèque légale :

1° Les sommes que le tuteur a réellement perçues et celles qu'il aurait dû toucher, à cause de leur exigibilité pendant ses fonctions (4) ;

2° Les sommes dont le tuteur était redevable envers le pupille avant de commencer sa gestion (5), ou dont il est devenu débiteur durant la tutelle, pour des causes indépendantes de la gestion (6), si ces sommes sont devenues exigibles au cours de la tutelle (7).

(1) Cass., 21 février 1838, 18 août 1840, 23 février 1856, 9 août 1882 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, 4° ; Demolombe, VIII, 140 et suiv.

(2) Toulouse, 18 juillet 1839 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 32 ; Demolombe, VIII, 147 ; cep., Douai, 22 avril 1857.

(3) L. 23 mars 1855, art. 8 ; Poitiers, 31 juillet 1893 ; Paris 16 mars 1888, *Rev. not.*, 7978, 9025.

(4) Thézard, 119 ; Pont, 501 ; Laurent, XXX, 273.

(5) Cass., 12 mars 1911 ; Pau, 11 juin 1837 ; Troplong, II, 427 ; Thézard, 119.

(6) Pont, 501 ; Mourlon, III, 1457 ; Aubry et Rau, § 263 *bis*, note 20 ; comp, Douai, 4 mai 1846.

(7) Paris, 26 mars 1836 ; J. G., *Priv*, 1047 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 20 ; Duranton, XIX, 317 ; Laurent, XXX, 263 ; Colmet de Santerre, IX, 81 *bis*.

Digitized by Google

691. Notamment à l'égard du père tuteur, l'hypothèque légale existe pour : 1° les sommes dont il est redevable en qualité d'adjudicataire d'immeubles indivis, pour soultes et retours de lots (1) ; 2° Celles qu'il a touchées en qualité d'usufruitier, avec dispense de caution, comme donataire de son conjoint, et dont il a négligé de faire emploi (2) ; 3° Les revenus qu'il devrait à ses enfants, à défaut d'inventaire après le décès de sa femme (3).

692. L'hypothèque légale s'applique aussi au paiement des sommes dont un tiers ou même le tuteur aurait fait donation au pupille (4).

693. Tous les dommages-intérêts que le pupille peut avoir à exercer contre le tuteur pour faute, négligence, malversation dans l'exercice de la gestion, sont couverts par l'hypothèque pupillaire (5).

694. L'hypothèque du mineur ou de l'interdit garantit même la gestion postérieure à la cessation de la tutelle, à moins qu'il ne résulte des circonstances que cette gestion ne se lie pas à l'administration tutélaire, ce qui est laissé à l'appréciation du juge (6).

(1) Cass., 16 janvier 1878, 30 janvier 1883, S. 85, 1, 109 ; Bordeaux, 18 décembre 1878.

(2) Bourges, 6 mars 1855 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, 23.

(3) C, civ., 1442 ; Cass., 9 août 1865 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 26.

(4) Rouen, 18 janvier 1839 ; Cass., 9 juin 1829 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, 3° ; Thézard, 119.

(5) Cass., 23 décembre 1856, 24 février 1879 ; Bourges, 6 mars 1855 ; Alger, 12 mai 1880 ; Pont, 501 ; Laurent, XXX, 274.

(6) Pau, 9 août 1850 ; Rouen, 29 mars 1870, D. 73, 2, 70 ; Thézard, 119 ; Demolombe, VIII, 27 ; Pont, 502 ; Aubry et Rau, § 120, note 3 ; Martou, II, 785 ; comp. Grenoble, 16 janvier 1832 ; Angers, 23 février 1853, S. 53, 2, 289 ; de Freminville, II, 1133.

Digitized by Google

4° Réduction de l'hypothèque

695. L'hypothèque légale pupillaire n'est pas, en cas de faillite du tuteur, soumise à la restriction établie par le droit commercial pour l'hypothèque légale de la femme ; elle frappe indistinctement tous les immeubles dont le tuteur était propriétaire au jour de l'ouverture de la tutelle ou qu'il a acquis depuis à un titre quelconque (1).

696. Quand le père, par suite de la mort de la mère, devient tuteur de son enfant, les reprises de la mère se trouvent garanties non-seulement par l'hypothèque légale de celle-ci, mais aussi par l'hypothèque légale du mineur qui reste dispensée d'inscription pendant la minorité et un an après (2).

697. Comme l'hypothèque légale de la femme mariée (n° 647), celle du mineur ou de l'interdit est susceptible d'une double réduction :

1° Le conseil de famille appelé à nommer un tuteur peut, dans l'acte de nomination, restreindre l'hypothèque légale à certains immeubles ou dégrever des immeubles désignés ; mais son droit ne va pas jusqu'à lui permettre de dégrever tous les immeubles présents (3).

Si le tuteur n'a pas assisté à la délibération du conseil de famille, il est fondé à demander la réduction de l'hypothèque dans le délai que la loi lui accorde pour réclamer contre sa nomination (4).

(1) Grenoble, 7 juin 1834 ; Colmar, 2 février 1857 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 25 ; Esnault, *Faillites*, III, 590 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1194.

(2) Alger, 12 mai 1880 ; Aubry et Rau, *loc. cit.* ; Demangeat, V. 569.

(3) C. civ., 2141 ; Pont, 543 ; Persil, art. 2141, n° 4 ; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 15.

(4) C. civ., 439.

Digitized by Google

Ce mode de réduction ne s'applique pas aux tutelles légales ou testamentaires (1).

2° Dans la tutelle dative, quand l'hypothèque légale n'a pas été réduite par l'acte de nomination, et dans les tutelles légale ou testamentaire, le tuteur peut, pendant sa gestion, demander que l'hypothèque soit restreinte aux immeubles suffisants pour opérer une pleine garantie en faveur du mineur ou de l'interdit (2).

698. La demande se forme contre le subrogé-tuteur ; elle doit être précédée d'un avis du conseil de famille et jugée, en la forme contentieuse, par le tribunal du domicile de la tutelle (3), sur les conclusions du ministère public, qui peut interjeter appel du jugement admettant la réduction (4).

699. Le jugement doit être signifié non-seulement au subrogé-tuteur, défendeur au procès, et qui se trouve remplir les fonctions de tuteur, mais encore à un subrogé-tuteur *ad hoc*. A défaut de cette seconde signification, le délai d'appel ne court pas contre le mineur ou l'interdit et l'appel peut être interjeté quel que soit le temps écoulé (5).

700. Si la réduction n'avait laissé que des sûretés insuffisantes dès l'origine, ou devenues telles, le subrogé-tuteur pourrait demander à prendre inscription sur la généralité des immeubles du tuteur,

(1) Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 17, J. G., *Pric.*, 2631 ; Thézard, 121 ; Colmet de Santerre, IX, 112 *bis*, II ; — *Contrà*, Pont, 549.

(2) C. civ., 2143, 2145 ; Pont, 552 ; comp. Grenoble, 18 janvier 1833.

(3) Cass., 3 juin 1834 ; Pont, 563 ; Persil, art. 2145, n° 2.

(4) Cass., 3 décembre 1844 ; Grenoble, 7 avril 1849 ; Pont, 565 ; Troplong, II, 644 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 282, note 10.

(5) C. pr., 444 ; Cass., 1er avril 1833, 1er juin 1833, 3 décembre 1889, S. 90, 1, 261, D. 90, 1, 21 ; Riom, 25 avril 1845 ; Caen, 10 mars 1871 ; Paris, 27 juin, 1879 ; Chauveau, 1590 *ter* ; comp. Boitard et Glasson, 681.

Digitized by Google

et cette nouvelle inscription resterait sans influence sur les droits précédemment acquis à des tiers (1).

ARTICLE QUATRIÈME

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

701. Les personnes morales jouissant d'une hypothèque légale, sur les biens de leurs receveurs et administrateurs comptables, sont l'État, les départements, les communes et les établissements publics, tels que hospices et hôpitaux, bureaux de bienfaisance, monts-de-piété et universités (2).

702. Ne sont pas compris dans cette catégorie les établissements d'origine privée, bien qu'ils soient autorisés comme d'utilité publique. Ces êtres moraux ne jouissent d'aucune hypothèque sur les biens de leurs receveurs ou caissiers; tels sont en particulier: les caisses d'épargne, les sociétés de secours mutuels, les congrégations reconnues (3).

703. Doit-on ranger parmi les établissements publics ayant hypothèque légale sur les biens de leurs comptables, les fabriques, les menses curiales et épiscopales, les chapitres, les séminaires diocésains, les consistoires protestants et israélites? Pour la négative on a dit que les comptables de ces établissements ne sont pas nommés par le gouvernement

(1) Paris. 10 janvier 1857, S. 57, 2, 124; Pont, 552; Aubry et Rau, § 264 *bis*, note 19; Thézard, 121; Colmet de Santerre, IX, 115 *bis*, III; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1206.

(2) C. civ., 2121; L. 5 septembre 1807; 10 juillet 1896; Décr. 9 avril 1811, 31 mai 1862; Colmet de Santerre, IX, 83 *bis*; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1209.

(3) Cass., 5 mars 1856, 8 juillet 1856, S. 56, 1, 878, D. 56, 1, 278; Ducrocq, II, 1338; Aubry et Rau, § 264 *quater*, note 4; Thézard, 122; Lamache, *Rev. crit.*; 1861, p. 385; — *Contrà*, Pont, 505.

Digitized by Google

et que les deniers dont ils ont le maniement ne constituent pas des deniers publics soumis aux règlements généraux sur la comptabilité publique (1). En faveur de l'opinion contraire on invoquait, pour les fabriques, l'arrêté du 7 thermidor an XI, prescrivant d'administrer leurs biens d'après les règles de ceux des communes (2).

Aujourd'hui les fabriques sont entièrement assimilées aux autres établissements publics, de sorte que l'hypothèque légale ne saurait leur être refusée (3).

704. Quant aux personnes mêmes dont les biens sont soumis à l'hypothèque, il faut entendre par receveurs ou administrateurs comptables, tous les fonctionnaires qui ont une gestion en deniers dont ils doivent compte à la personne morale à qui ces deniers appartiennent : tels sont les receveurs, caissiers, trésoriers-payeurs, agents comptables (4), etc. Cette définition exclut les fonctionnaires qui n'ont pas de maniement de fonds : ordonnateurs, inspecteurs, vérificateurs, contrôleurs, comptables en matières (5). Les percepteurs des contributions directes, simples préposés des trésoriers-payeurs généraux, ne rendent pas compte au Trésor et ne sont pas soumis à ce titre à l'hypothèque légale ; mais ceux qui cumulent les fonctions de receveurs municipaux

(1) Decr. 31 mai 1862; Langres, 10 mars 1864, S. 64, 2. 306; de Champeaux, II, 473; Gaudry, III, 1138, Pont, 505; Aubry et Rau, § 264 *quater*, note 5; Laurent, XXX, 420; Thézard, 122.

(2) Dufour, 109; Carré, 482, 490; Affre, 105; Batbie, V, 207; Planiol, D. 90, 2, 273.

(3) L. 26 janvier 1892, art. 78; Décr. 17 mars 1893; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1210.

(4) L. 5 septembre 1807; Av. Cons. d'État, 25 février 1808.

(5) Cass., 19 février 1856, Grenier, 287, Troplong, 430; Pont, 505.

Digitized by Google

se trouvent grevés d'hypothèque légale au profit des communes (1).

705. Celui qui, sans autorisation légale, s'est ingéré dans le maniement des deniers publics, est constitué comptable et soumis à l'hypothèque légale (2).

706. L'hypothèque légale dont nous parlons est générale, c'est-à-dire qu'elle s'étend à tous les immeubles possédés par les comptables lors de leur nomination, et à tous ceux acquis depuis (3). Sur les biens acquis par les comptables à titre onéreux, l'État a un privilège spécial (n° 335), et sur tous autres immeubles l'hypothèque légale (4).

707. L'hypothèque légale dont il s'agit ne produit effet que par son inscription sur les immeubles du comptable (5); en ce qui concerne les fabriques, l'inscription ne doit être prise qu'après irrégularité constatée (6).

708. D'ailleurs, elle est susceptible de réduction par arrêt de la cour des comptes (7).

ARTICLE CINQUIÈME

LÉGATAIRES

709. Le légataire particulier acquiert, dès le jour du décès du testateur, le privilège de la séparation des patrimoines (n° 351), et, en outre, une hypothè-

(1) Comp. Colmar, 10 juin 1820; Nancy, 8 mars 1884; Pont, 39,

(2) Décr. 31 mai 1862, art. 25; L. 5 avril 1884, art. 155; Bordeaux, 1er juillet 1890, S. 92, 2, 33: de Swarte, 95.

(3) C. civ., 2122; L. 5 Septembre 1807; Thézard. 122.

(4) L. 5 septembre 1807, art. 5.

(5) Même loi, art. 6; Pallain, 252, 256.

(6) Décr. 27 mars 1893, art. 19.

(7) L. 16 septembre 1807, art. 15; Décr. 31 mai 1862, art. 421; Boulanger, 554.

Digitized by Google

que légale sur tous les immeubles de la succession (1).

710. Cette hypothèque ne prend rang et n'a d'effet qu'à dater de son inscription (2); elle est accordée, non-seulement contre les héritiers du testateur, mais encore contre tous autres débiteurs du legs.

711. Il résulte de l'hypothèque légale du légataire une conséquence pratique importante, contre les débiteurs du legs: d'une part, celui qui n'est tenu personnellement du legs que pour partie, peut être forcé hypothécairement d'abandonner les immeubles de la succession compris dans son lot, si mieux il n'aime acquitter le legs pour le tout; d'autre part, celui que le testateur aurait affranchi de l'obligation de contribuer à l'acquittement du legs, n'en serait pas moins tenu hypothécairement pour le tout, à moins que le testateur n'eût déclaré l'affranchir aussi de l'action hypothécaire du légataire (3).

712. L'hypothèque légale du légataire est susceptible de réduction si elle porte sur plus de domaines qu'il n'est nécessaire pour la sûreté du legs, mais seulement dans le cas où le testateur ne l'a pas spécialisée (4).

713. Nous devons constater ici, en ce qui concerne cette hypothèque légale : 1° Que le testateur

(1) C. civ., 1017; Toulouse, 23 décembre 1870; Rennes, 21 mai 1875; Bordeaux, 5 mai 1887, S. 90, 2, 124; Battur, I, 332; Troplong, III, 432 *ter;* Duranton, XIX, 288; Mourlon, II, 832; Demolombe XVI, 673; Colmet de Santerre, IV, 162 *bis*, III; Saintespès-Lescot, IV, 1454; Marcadé, art. 1017, I; Pont, 424; Thézard, 124; Acollas, II, p. 563; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 722, note 24; Grenier, II, 311; Toullier, V, 567; Demante, *Rev. crit.*, 1854, p. 179.

(2) C. civ., 2134.

(3) Demolombe, XXI, 675; Duranton, IX, 384.

(4) Angers, 23 juillet 1880, S. 81, 2, 15; — *Contrà*, Rennes, 21 mai 1875, S. 79, 1, 252, admettant la réduction dans tous les cas.

Digitized by Google

est libre de priver le légataire de toute action hypothécaire (1) ; 2° Que le légataire ne peut puiser dans son hypothèque légale un droit de préférence sur les créanciers du défunt (2) ; 3° Que le légataire ne pourrait plus se prévaloir de l'hypothèque légale s'il avait été rempli de son legs, alors même que la somme à lui attribuée serait soumise à un usufruit (3).

714. En définitive, l'hypothèque légale du légataire sur tous les immeubles du testateur constitue un droit exorbitant, car elle assure, à celui qui n'a d'autre titre que la libéralité du défunt, une condition préférable à celle des créanciers chirographaires du testateur.

Tout rédacteur d'un testament doit donc prévoir cette hypothèque légale, et insérer des clauses précises pour éviter aux héritiers les ennuis qu'elle peut occasionner, particulièrement pour les legs de rentes viagères.

ARTICLE SIXIÈME

FAILLITE

715. Une hypothèque légale, attachée au fait même de la déclaration de liquidation judiciaire ou de faillite, est accordée aux créanciers du commerçant failli ou liquidé sur les immeubles qu'il possède au moment du jugement déclaratif (4) et sur ceux à venir (5).

(1) Bordeaux, 27 février 1840; Angers, 22 novembre 1850; Demolombe, XXI, 674.

(2) Bordeaux, 26 avril 1864.

(3) Cass., 9 août 1882, S. 83, 1, 402 ; Orléans, 4 mai 1833 ; comp. Poitiers, 2 juillet 1884.

(4) C. comm., 490, L. 4 mars 1889, art. 4 ; Aubry et Rau, § 264, note 11.

(5) Cass., 29 décembre 1858 ; Paris, 24 avril 1861, 27 mai 1865, D. 65, 2, 174,

Digitized by Google

716. L'efficacité de cette hypothèque est subordonnée à la prise d'une inscription, au nom de la masse des créanciers, par les syndics qui encourraient une responsabilité en n'inscrivant pas sur les immeubles dont ils connaissent l'existence (1).

717. L'hypothèque ainsi prise profite à chacun des créanciers individuellement par l'homologation du concordat, qui doit être mentionnée, à moins qu'il n'en ait été décidé autrement, au bureau des hypothèques, soit en marge de la première inscription, soit par inscription nouvelle. Si une deuxième inscription est prise, elle ne frappe pas les biens à venir à défaut de mention expresse (2).

ARTICLE SEPTIÈME

PRIVILÈGES DÉGÉNÉRÉS EN HYPOTHÈQUES

718. Quand les créances privilégiées sur les immeubles n'ont pas été inscrites suivant les prescriptions légales, elles gardent néanmoins leur nature hypothécaire, mais l'hypothèque ne date, à l'égard des tiers, que du jour de l'inscription. En d'autres termes, le droit de préférence résultant du privilège dégénère en hypothèque légale (3).

719. Cette règle est applicable seulement aux créances privilégiées soumises à la formalité de l'inscription. Ainsi déchoient en hypothèques légales,

S. 65, 2, 227 ; Besançon, 16 avril 1862 ; Dijon, 5 août 1862 ; Laroque, I, 237 ; Rivière, p. 278 ; Lainé, 163 ; Alauzet, IV, 1752 ; Boistel, 194 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 264, note 14 ; Thézard, 126 ; Lyon-Caen et Renault, 2707 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1217. Ces auteurs pensent que l'hypothèque frappe seulement les biens présents.

(1) C. civ., 2134 ; C. comm., 490 ; Demangeat, V. 449.

(2) C. comm., 517 ; Paris, 27 mai 1865.

(3) C. civ., 2113.

Digitized by Google

à défaut d'inscription en temps utile, les privilèges : 1° Du Trésor public (nos 427 à 430) ; 2° Des créanciers et légataires demandant la séparation des patrimoines (1) (n° 367) ; 3° des cohéritiers, copartageants ou colicitants (2) (n° 419) ; 4° Des ouvriers (n° 422).

720. Quant aux privilèges généraux de l'article 2101 et au privilège du vendeur, ils ne perdent pas leurs qualités primitives en l'absence d'inscription, mais le défaut de publicité en entraîne l'extinction à l'égard des tiers détenteurs (3) (nos 398-404).

QUATRIÈME SECTION

HYPOTHÈQUES JUDICIAIRES

721. L'hypothèque judiciaire s'établit par l'autorité de la loi, en dehors de toute manifestation de la volonté des parties. C'est une garantie attachée, de plein droit, aux jugements et aux actes judiciaires, destinée à en assurer l'exécution (4).

722. Pour qu'un jugement emporte hypothèque, il suffit qu'en reconnaissant à la charge de l'une des parties l'existence d'une obligation appréciable en argent, ce jugement contienne, au profit de l'autre, le germe ou le principe d'une condamnation, même future ou éventuelle (5).

(1) Metz, 27 mai 1868, S. 68, 2, 281.

(2) Cass., 24 décembre 1866 ; Toulouse, 20 mai 1881 ; Aubry et Rau, § 278, note 32.

(3) Pont, 308 ; Thézard. 305.

(4) C. civ., 2117, 2123 ; Colmet de Santerre, IX, 86 *bis*, III ; comp. Challamel, *L'Hyp. jud., pass.*

(5) Cass., 31 décembre 1867, 6 mai 1868, 13 décembre 1871, 19 août 1878, 4 août 1879, 1er août 1881, 20 novembre 1895 ; Pont, 574 ; Aubry et Rau, § 265 ; Duranton, XIX, 337 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1229 ; de Vareilles Sommières, 62 et suiv.

Digitized by Google

Le jugement imposant aux parties des obligations réciproques et prononçant contre chacune d'elles des condamnations directes et personnelles, peut servir légalement de base à l'hypothèque judiciaire (1).

723. Il importe peu d'ailleurs que le jugement soit par défaut ou contradictoire, provisoire ou définitif, convenu ou sur contestation sérieuse (2).

Il faut observer cependant que l'hypothèque résultant d'un jugement par défaut devient nulle, faute d'exécution de ce jugement dans les six mois, ou d'acquiescement par acte enregistré (3).

724. Les actes et jugements, émanés d'une juridiction française, produisent hypothèque aussi bien en faveur des étrangers que des français (4).

725. Les jugements rendus à l'étranger par des magistrats français, par exemple des consuls, emportent hypothèque comme les jugements rendus en France par une juridiction française (5).

726. Quant aux décisions émanées de juges étrangers, elles ne produisent hypothèque sur les immeubles situés en France qu'autant que l'effet hypothécaire y est attaché par des traités diplomatiques, et qu'elles ont été déclarées exécutoires par un tribunal civil français, alors même qu'elles auraient statué en matière commerciale (6).

(1) Lyon, 20 avril 1894, J. C., 4514 ; Aubry et Rau, § 265, note 16.

(2) C. civ., 2123 ; Cass., 6 janvier 1845 ; Rouen, 20 mars 1877 ; Pont, 596 ; Aubry et Rau, § 265, note 16, Thézard, 75.

(3) C. pr. 156 ; Paris, 10 janvier 1895, J. C., 4625 ; comp. Cass., 21 juillet 1846, S. 46, 1, 679, D. 46, 1. 289.

(4) Troplong, 429 ; Soloman, 60 ; Demangeat, 79 ; Aubry et Rau, § 78, note 56.

(5) Troplong, 452 ; Aubry et Rau, § 265, note 5 ; Pont, 583 ; d'Héricourt, n° 30 ; Persil, *Quest.*, 282.

(6) C. civ., 2123 ; C. pr., 546 ; Paris, 16 avril 1855 ; Bordeaux, 16 décembre 1867 ; Boitard, 801 ; Demolombe, I, 263.

Digitized by Google

En principe, le tribunal français a toujours le droit et le devoir de réviser la décision étrangère au fond et en la forme (1).

Des traités ont été conclus avec l'Italie (2), la Suisse (3), le duché de Bade dont l'Alsace-Lorraine partage la condition (4); par suite, les jugements de leurs tribunaux sont dispensés de la révision, ils doivent seulement obtenir l'exequatur des tribunaux français, au point de vue de la compétence, sans examen du fond (5).

727. Les sentences rendues par des arbitres français peuvent servir de base à l'hypothèque judiciaire, après qu'elles ont été revêtues de l'ordonnance d'exécution du président du tribunal (6).

728. Toutes les décisions émanées des tribunaux français ou des autorités investies du pouvoir judiciaire en France peuvent produire l'hypothèque :

(1) Cass., 20 août 1872, 28 juin 1881, 21 août 1882, 9 février 1892, S. 92, 1 201, D. 92, 1, 609; Pau, 17 janvier 1872; Aix, 3 août 1885, S. 87, 2, 217; Colmet de Santerre, IX. 89 *bis*, IV ; Ruben de Couder, DICT. *Jug.*, 13 et 14 ; Boitard et Glasson, 801 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1255. — Un autre système distingue entre les jugements étrangers rendus contre des français et ceux rendus contre un étranger pour soumettre les premiers à la révision et les seconds à l'exequatur; Angers, 4 juillet 1866, 23 juillet 1869, D. 69, 2, 218; Paris, 8 avril 1866, S. 67, 2, 101 ; Griolet, *Autor.*, 95 ; Aubry et Rau, § 769, *ter*, note 4 à 8. — Enfin, d'après un troisième système, le tribunal français doit se borner dans tous les cas à la formalité de l'exequatur ; Aix, 9 février 1888, D. 89. 2, 281. S. 91, 1, 389; Pont, 585; Bonfils, *Compét.*, 262 ; de Vareilles-Sommières, 115 et suiv.

(2) Traités, 24 mars 1760, 10 septembre 1860; comp. Paris, 29 août 1864 ; Montpellier, 10 juillet 1872, D. 72, 2, 240, S. 72, 2, 139.

(3) Traité, 15 juin 1869; Aix, 16 décembre 1869, D. 71, 2, 15.

(4) Traités, 3 juin 1846, 10 mai 1871, 11 décembre 1871 ; comp. Tr. Nancy, 8 janvier 1873.

(5) Paris, 31 janvier 1873 ; Cass., 27 avril 1870; Nancy, 7 décembre 1872; Montpellier, 10 juillet 1872; Milhaud, 79.

(6) C. civ., 2123; C. pr., 1020, 1021 ; Grenier, 203; Battur, 332; Aubry et Rau, § 265, note 7.

Digitized by Google

arrêts des cours d'appel (1), jugements des tribunaux de première instance (2), sentences des tribunaux de commerce (3), des conseils de prud'hommes (4), et des juges de paix, même avec prorogation de juridiction (5); arrêtés rendus en matière contentieuse par les ministres (6), le conseil d'État (7) et les conseils de préfecture (8); arrêts ou jugements des tribunaux de répression (9).

729. Les contraintes décernées par l'administration des douanes sont assimilées à des jugements de condamnation et emportent à ce titre hypothèque judiciaire (10).

730. Mais l'hypothèque judiciaire ne résulte pas: des jugements préparatoires ou interlocutoires (11); des actes de soumission de caution faits au greffe (12); des bordereaux de collocation délivrés dans un ordre (13); des jugements portant nomination des curateurs à succession (14), de conseils judiciaires

(1) Pont, 579.

(2) Aubry et Rau, § 265, 1°.

(3) C. comm., 639; comp. Cass., 6 mars 1894, S. 96, 1, 41.

(4) Décr. 20 février 1810, 3 août 1810.

(5) C. pr., 7; Caen, 26 mai 1875; Cass., 6 janvier 1845; Pont, 579; comp. Challamel, p. 12,

(6) Pont, 580.

(7) L. 24 mai 1872.

(8) L. 20 floréal an X, art. 4; L. 21 juin 1865; L. 24 juillet 1889, art. 49; Cass., 1893, *Rev. not.*, 9290; Ducrocq, I, 235 et suiv.

(9) C. Inst. crim., 358, 359; Acollas, III, p. 745.

(10) L. 22 août 1791, titre 13, art. 23; Cons. d'État, 12 novembre 1811; Cass., 14 nov. 1893, S. 94, 1, 397; Pallain, 288.

(11) Cass., 8 décembre 1857, 22 février 1864; Paris, 4 janvier 1868; Thézard, 76.

(12) Troplong, 411; Pont, ,588; Aubry et Rau, § 265, note 10; Thézard, 77.

(13) Grenoble, 28 mai 1831; Paris, 10 août 1850; Duranton, XIX, 337 *bis*; Thézard, 77; de Vareilles-Sommières, 84; — *Contrà*, Limoges, 30 juillet 1889, S. 92, 1, 301.

(14) Bordeaux, 25 mars 1834; Troplong, 440; Pont, 575; de Freminville, 1126; Thézard, 77.

Digitized by Google

ou d'administrateurs provisoires (1); des jugements d'adjudication sur expropriation forcée (2); des jugements ordonnant une mise en cause (3), ou se bornant à renvoyer les parties devant notaires ou arbitres pour compter (4); des exécutoires délivrés aux notaires par le greffier du tribunal après la taxe de leurs frais (5); des procès-verbaux dressés par les juges de paix en bureau de conciliation, quoiqu'ils contiennent des aveux, des conventions ou des reconnaissances de signatures (6); des contraintes décernées par les administrations de l'enregistrement (7), des contributions directes ou indirectes (8).

731. Du reste, les vices ou nullités dont un jugement peut se trouver entaché n'empêchent pas qu'il ne confère hypothèque, mais le sort définitif de l'hypothèque demeure subordonné à celui du jugement (9).

732 Relativement à son étendue, l'hypothèque judiciaire garantit l'exécution complète du jugement

(1) Persil, art. 2123, n° 13; Trolong, 440; Pont, 575; Aubry et Rau, § 265, note 13; — *Contrà*, Paris, 12 décembre 1833; comp. L. 30 juin 1838, art. 34.

(2) Limoges, 3 mars 1854, D. 55, 2, 291; Battur, 324; Grenier, 200; Troplong, 441 *ter;* Pont, 577; Colmet de Santerre, IX, 87 *bis*, II.

(3) Toulouse, 30 juin 1840.

(4) Cass., 18 avril 1855, S. 55, 1, 361; Paris, 26 août 1844; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1228.

(5) L. 5 août 1881, art. 3; Cass., 3 août 1887; tr. Bourges, 21 juillet 1887; Nancy, 30 janvier 1892, D. 92, 2, 538; Testoud, *Rev. Crit.*, XI, 169; Didio, *Rev. not.*, 6400; — *Contrà*, Brives, 18 novembre 1886; Aubertin, *Des hon.*, 180.

(6) C. pr., 74; Grenier, 202; Battur. 328; Troplong, 448; Boitard et Glasson, 118; Pont, 588; Thézard, 75; de Vareilles Sommières, 60.

(7) Cass., 28 janvier 1828; Troplong, 447; Pallain, 288; *Dict. enreg.*, INST., 83.

(8) Cass., 9 novembre 1880, S. 81, 1, 249; Durieu, 466; J. G., *Contr.*, 23; — *Contrà*, Serrigny, 134.

(9) Pont, 578; Aubry et Ran, § 265, note 17.

Digitized by Google

tant pour le principal que pour les intérêts, frais et autres accessoires (1).

733. Les jugements portant reconnaissance ou vérification des signatures apposées à un acte obligatoire sous seing privé, entraînent l'hypothèque judiciaire, même lorsqu'ils émanent d'un juge de paix dont les parties ont prorogé la juridiction (2).

Lorsque le jugement portant reconnaissance ou vérification de signature est obtenu avant l'exigibilité de l'obligation, l'hypothèque ne peut être inscrite qu'à partir de l'échéance de la dette, à moins qu'il n'y ait eu convention contraire (3).

734. L'hypothèque judiciaire est acquise de plein droit par le seul fait du jugement, sans que la partie ait à la requérir, ni le juge à la formuler (4).

735. Elle affecte les biens à venir, comme ceux présents du débiteur, du jour de son inscription (5).

736. Lorsqu'un jugement est rendu contre le mari pendant le mariage, l'hypothèque judiciaire frappe les acquêts aussi bien que les propres du mari, même après la dissolution de la communauté, et encore que les biens fussent échus dans le lot de la femme (6).

S'il s'agissait d'une hypothèque résultant d'un jugement rendu contre le mari avant le mariage, les biens échus à la femme dans le partage de la

(1) Thézard, 80 ; Aubry et Rau, § 265, 2°, c.

(2) Cass., 6 janvier 1845 ; Caen, 26 mars 1875 ; Troplong, 446 ; Grenier, 102 ; comp. Pont, 589.

(3) C. civ., 2123, L. 3 septembre 1807 ; Nîmes, 23 février 1829 ; Pont, 597.

(4) Pont, 596 ; Grenier, 194 ; Duranton, XIX, 338 ; Troplong, 444.

(5) C. civ., 2123, 2134.

(6) C. civ., 1409 ; Aubry et Rau, § 265, notes 27 et 28.

Digitized by Google

communauté même conventionnelle n'en seraient pas affranchis (1).

737. Le créancier porteur d'un titre exécutoire, contenant hypothèque conventionnelle, est fondé, après l'exigibilité de sa créance, à provoquer un jugement pour se procurer l'avantage d'une hypothèque générale (2). Cette solution, qui paraît incontestable, a été cependant rejetée par des décisions judiciaires qui ont retorqué contre le créancier les avantages attachés à son titre, en prétextant de ce que le débiteur ne contestait pas la dette (3).

738. Quoique résultant de plein droit des jugements, l'hypothèque judiciaire n'existe réellement que par l'inscription ; la date de cette inscription lui donne la préférence sur les immeubles à venir comme sur ceux présents, à l'égard des hypothèques judiciaires ou légales d'une origine postérieure à l'inscription (4).

739. Les hypothèques judiciaires sont susceptibles de deux sortes de réductions : 1° Si elles frappent sur plus d'immeubles présents qu'il n'est nécessaire, pour sûreté de la créance (5) ; 2° Quand la condamnation est indéterminée et que le créan-

(1) Douai, 6 janvier 1846 ; Duranton, XIX, 498 ; Pont, 593 ; Valette, 991 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 265, note 29 ; Delvincourt, III, 65.

(2) Cass., 23 avril 1823, 12 décembre 1824, 20 avril 1825, 1er février 1830, 13 décembre 1871 ; Nîmes, 5 janvier 1831 ; Orléans, 14 mars 1837 ; Colmar, 24 juillet 1851 ; Nancy, 8 mars 1854 ; Paris, 8 décembre 1854, 15 mai 1865, 3 juillet 1879, 11 novembre 1889, *Rev. not.*, 8323 ; Seine, 9 avril 1891, *Rev. not.*, 8491 ; Pont, 594 ; Aubry et Rau, § 265, note 30 ; Challemel, p. 84.

(3) Montpellier, 12 janvier 1832 ; Seine, 23 mai 1876, 14 juillet 1877, 16 mai 1878 ; Angoulême, 18 janvier 1873.

(4) C. civ., 2334 ; Cass., 5 novembre 1873, S. 74, 1, 81, D. 74, 1, 373 ; Caen, 5 avril 1866 ; Pont, 599.

(5) C. civ., 2161, 2165.

Digitized by Google

cier a fait une évaluation exagérée en requérant inscription (1).

740. A défaut de réduction convenue à l'amiable entre le créancier et le débiteur, la demande est portée : dans le premier cas (réduction quant aux immeubles grevés), devant le tribunal dans le ressort duquel l'hypothèque a été inscrite (2) ; dans le second (réduction du chiffre de la créance), devant le tribunal qui serait appelé à connaître de la liquidation de la créance (3).

741. La demande en réduction de l'hypothèque judiciaire est soumise au préliminaire de conciliation (4).

742. Et le jugement ordonnant la réduction doit être signifié à domicile réel (5).

CINQUIÈME SECTION

RANG DES HYPOTHÈQUES

ARTICLE PREMIER

RÈGLES LÉGALES

743. L'ordre hypothécaire, ou droit de préférence des créanciers entre eux, se détermine, en général, par la date de la publicité des hypothèques résultant

(1) C. civ., 2163, 2164.

(2) C. civ., 2159, 2161 ; Cass., 19 février 1866.

(3) C. civ., 2159 ; Cass., 5 mai 1812.

(4) Caen, 13 novembre 1839 ; Pont, 1086 ; Thézard, 264 ; — *Contrà*, Troplong, 744 *bis*.

(5) Cass., 29 août 1815 ; Paris, 8 janvier 1831 ; Pau, 21 janvier 1834 ; Aubry et Rau, § 281, note 26 ; Chauveau, 1907 ; Baudot, 984 ; Boulanger, 646.

Digitized by Google

de leur inscription sur les registres du conservateur (1).

744. A défaut d'inscription, les hypothèques sont inefficaces à l'égard des tiers, acquéreurs ou créanciers du débiteur commun (2), excepté cependant les hypothèques légales des femmes mariées, des mineurs et des interdits durant qu'elles sont dispensées de publicité (3) ; mais cette exception est étrangère aux créanciers subrogés dans l'hypothèque légale de la femme mariée, qui ne peuvent invoquer la préférence sans inscription de cette hypothèque prise à leur profit, même pendant qu'elle est dispensée de la publicité (4).

745. L'hypothèque générale, légale ou judiciaire, prend rang par son inscription tant sur les immeubles que le débiteur possédait au moment où elle a été opérée que sur ceux qu'il a acquis ultérieurement ; de sorte qu'à moins de restriction dans le bordereau d'inscription, la priorité de rang sur les biens présents implique priorité sur les biens à venir (5).

Il en est ainsi pour les hypothèques légales dispensées d'inscription : celle qui se trouve être la première en date a la préférence, même sur les biens

(1) C. civ., 2134 ; comp. 2166.

(2) Cass., 19 décembre 1809, 11 juin 1817, 17 août 1868, S. 68, 1, 377, D. 68, 1, 398 ; Pont, 729 ; Grenier, 60 ; Troplong, 568 ; Colmet de Santerre, IX, 101 *bis*, II ; Thézard, 137.

(3) C. civ., 2135 ; L. 23 mars 1845, art. 8.

(4) L. 23 mars 1855, art. 9 ; Cass., 1er juin 1859 ; Bordeaux, 11 juin 1861 ; Aix, 19 novembre 1863 ; Verdier, 773 ; Flandin, 1516.

(5) Caen, 5 avril 1856 ; Lyon, 18 février 1829 ; Cass., 5 novembre 1873, S. 74, 1. 81, D. 74, 1, 373 ; Pont, 598 ; Troplong, 436 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1450.

Digitized by Google

que le débiteur n'a acquis qu'après la naissance de la seconde (1).

L'hypothèque légale du mineur a une date unique pour toutes les créances : le jour de l'entrée en gestion du tuteur (n° 687) ; celle de la femme a des dates variables, suivant les créances qu'elle garantit (n° 665).

746. Quant aux hypothèques conventionnelles constituées sur les biens présents et à venir, elles n'affectent les immeubles advenus au débiteur qu'à la date des inscriptions prises sur chaque immeuble nouvellement acquis (2); d'où il suit que ces hypothèques sont toujours primées, sur les immeubles à venir, par les hypothèques légales ou judiciaires précédemment inscrites, fussent-elles postérieures en date à l'hypothèque conventionnelle des biens à venir.

747. C'est à la date de l'inscription que prennent rang les hypothèques éventuelles, conditionnelles ou sous condition suspensive, quelle que soit l'époque à laquelle l'obligation sera devenue certaine (3).

748. Toutes les hypothèques inscrites le même jour viennent par concurrence et à rang égal, sans distinction entre l'inscription du matin et celle du soir, quand même la différence serait marquée par le conservateur, et sans égard pour la date du titre constitutif (4).

(1) De Freminville, II, 1140 ; Aubry et Rau, § 291, note 2 ; Pont, 732; Thézard, 130.

(2) C. civ., 2130 ; Cass., 27 avril 1846 ; Paris, 20 juin 1846 ; Grenoble, 17 février 1847 ; Pont, 685 ; Aubry et Rau, § 273, note 4 ; Thézard, 66 ; Colmet de Santerre, IX, 97 *bis*, I.

(3) C. civ., 1179, 1184 ; Cass., 21 novembre 1849 ; Rouen, 3 août 1864 ; Agen, 3 janvier 1844, S. 45, 2, 405 ; Demolombe, XXV, 380, 392; Pont, 705, 718; Aubry et Rau, § 266, note 71, § 291 ; Thézard, 68, 234; comp. Laurent XXX, 533.

(4) C. civ., 2147 ; L. 10 juillet 1885, art. 10.

Digitized by Google

Cette règle s'applique à toutes les hypothèques soumises à inscription et aux privilèges dégénérés en hypothèques faute d'avoir été conservés en temps utile (1).

Elle s'applique également au conflit des hypothèques légales dispensées d'inscription soit entre elles, soit avec des hypothèques soumises à l'inscription, quand ces dernières ont été inscrites le jour auquel remonte l'effet des premières (2).

ARTICLE DEUXIÈME

RÈGLES CONVENTIONNELLES

1° Concurrence

749. Lorsqu'une personne emprunte de plusieurs, par un seul acte, les droits hypothécaires et autres conférés par le débiteur, profitent aux divers créanciers concurremment entre eux ; cela ne peut faire aucun doute ; cependant, pour éviter tout malentendu, la pratique notariale a toujours soin d'exprimer la concurrence.

Il est d'autres circonstances dans lesquelles l'égalité de rang, entre plusieurs créanciers, ne résulte que de stipulations formelles. Par exemple, une personne a besoin de cent mille francs, elle s'adresse à un notaire qui, ne pouvant fournir de suite la somme entière, prête 50,000 fr. et demande un délai pour compléter. Il sera alors nécessaire de dresser deux actes hypothécaires dont les inscriptions seront prises à des dates différentes. Pour

(1) Pont, 735, 736; Troploug, 664; Thézard, 125, 220; Aubry et Rau, § 291; Martou, 1033 ; comp, Laurent, XXX, 249.

(2) Aubry et Rau, § 291 ; comp. Thézard, 220.

Digitized by Google

assurer le même rang à tous les prêteurs, il faut : 1° Dans le premier acte, réserver la faculté d'emprunter encore une somme de..... pour venir en concurrence avec celle empruntée, pourvu qu'il n'existe aucune inscription dans l'intervalle de la première à la seconde ; puis mentionner cette réserve dans l'inscription du premier créancier ; 2° Dans le deuxième acte, déclarer que l'emprunteur use de la réserve ainsi faite, en faveur du nouveau prêteur ; et, ensuite, en faire mention dans la deuxième inscription ; 3° Enfin, quand les formalités sont remplies sur les deux prêts, dresser un acte déclaratif autorisant le conservateur à mentionner la concurrence en marge des deux inscriptions.

La concurrence hypothécaire résultera aussi d'un consentement donné par le créancier, après la régularisation de son titre, en faveur d'un créancier postérieur en rang ; un pareil consentement ne peut émaner que d'une personne ayant capacité de renoncer à l'hypothèque, ce qui n'est pas nécessaire dans la première hypothèse, puisque la concurrence forme une condition du titre constitutif.

2° Antériorité.

750. Tout créancier hypothécaire, ayant capacité de donner mainlevée sans paiement (1), peut consentir à ce qu'un autre créancier d'un rang hypothécaire postérieur lui soit préféré, c'est-à-dire passe avant lui pour l'exercice de son hypothèque (2) ; — (n° 1083).

(1) Cass., 1er août 1866, 21 juillet 1868 ; Lyon, 28 avril 1869.

(2) Cass., 31 janvier 1883 ; Paris, 15 décembre 1881, D. 83, 1, 316, S. 84, 1, 321 ; Cass., 9 janvier 1893, S. 94, 1, 73.

Digitized by Google

Il est évident qu'une cession d'antériorité est limitée à la créance hypothécaire spécialement énoncée dans l'acte, de sorte que si le cédant a déjà ou acquiert ensuite une autre créance, la priorité cédée ne s'y étendra pas (1).

751. Quand les créances du cédant et du cessionnaire portent entièrement sur les mêmes immeubles et qu'il n'existe pas de créanciers intermédiaires, la convention d'antériorité ne donne lieu à aucune difficulté; dans le cas contraire, les inscriptions venant à produire leur effet légal, si les deux créanciers ne se trouvaient pas entièrement désintéressés, il est douteux que le cédant puisse invoquer la subrogation légale dans l'hypothèque du cessionnaire. Nous pensons qu'il est nécessaire, dans cette circonstance, de recourir à une subrogation conventionnelle.

752. La cession de rang hypothécaire n'a d'effet qu'entre le cédant et le cessionnaire ; elle est étrangère au débiteur et à ses autres créanciers (2).

753. Cette cession doit avoir lieu par acte authentique; elle constitue une stipulation unilatérale qui n'a pas besoin d'être acceptée par le cessionnaire (3); cependant la pratique est contraire.

Pour la sécurité de l'antériorité, à l'égard des tiers, elle doit être mentionnée sur les registres du conservateur, en marge des deux inscriptions (4).

La mention n'est cependant pas indispensable pour

(1) Paris, 17 août 1875.

(2) Cass., 31 janvier 1883, 9 janvier 1893 précité ; Pont, 334 ; Verdier, 721 ; Thézard, 103 ; Wahl, *Conflit*, p. 17 ; Mériguhac, 120.

(3) C. civ., 2129, 2158 ; Bourges, 20 février 1852 ; Aix, 15 février 1879.

(4) Baudot, 777, 778.

Digitized by Google

que la cession d'antériorité soit opposable à un deuxième cessionnaire, alors du moins que la première cession est rappelée dans celle ultérieure (1).

754. Celui qui a cédé l'antériorité ne peut plus donner mainlevée de son inscription sans le consentement du cessionnaire (2), lorsque les deux créances ne se suivent pas immédiatement.

(1) Caen, 26 mars 1888, J. C., 3871, *Rev. not.*, 7832.
(2) Bordeaux, 12 mai 1841 ; Boulanger, 70.

Digitized by Google

CHAPITRE QUATRIÈME

INSCRIPTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

PREMIÈRE SECTION

GÉNÉRALITÉS

755. Les privilèges immobiliers et les hypothèques restent généralement à l'état de droits inertes, à l'égard des tiers, tant qu'ils n'ont pas été inscrits sur les registres de la conservation des hypothèques (1).

C'est donc la publicité par voie d'inscription qui, vivifiant les privilèges et hypothèques, assure au créancier le double effet qu'ils doivent produire : droit de suivre les immeubles grevés entre les mains des tiers détenteurs, et droit de préférence au détriment d'autres créanciers (2).

En conséquence, l'inscription est, en principe, indispensable pour que le droit privilégié ou hypothécaire soit opposable aux tiers, ce qui comprend les créanciers chirographaires.

756. L'inscription ne serait pas suppléée par la connaissance personnelle que les tiers auraient eue, par une voie quelconque, de l'existence du privilège ou de l'hypothèque (3), sauf le cas de fraude ou de dol.

(1) C. civ., 2106, 2134, 2146, 2154, 2166.
(2) Troplong, 568 ; Pont, 729 ; Thézard, 137.
(3) Cass., 27 mars 1849, S. 49, 1, 509, D. 49, 1, 168 ; Pont, 728 ; Aubry et Rau,

Digitized by Google

757. Cependant il faut rappeler que la loi dispense, dans certaines limites, de la formalité de l'inscription : 1° Les hypothèques légales des femmes mariées, des mineurs et des interdits (1) (n° 622) ; 2° Les privilèges généraux sur les meubles (2) (n° 398) ; 3° Le privilège du vendeur (3) (nos 402 à 404).

758. Par rapport au débiteur personnel et à ses héritiers ou successeurs universels, les droits privilégiés et hypothécaires sont opposables sans inscription (4). De là suivent deux conséquences :

1° Le débiteur ne pourrait demander la radiation d'une inscription irrégulière, incomplète ou non renouvelée en temps utile (5) ;

2° Le créancier hypothécaire est fondé, sans avoir pris inscription, à poursuivre pour le tout l'un des héritiers du débiteur, s'il est détenteur de tout ou partie des immeubles hypothéqués (6).

759. Simple instrument de la publicité des privilèges et hypothèques, l'inscription ne répare pas les vices ou omissions du titre constitutif, comme, d'un autre côté, les irrégularités de l'inscription ne sont pas susceptibles d'être couvertes par les énoncia-

§ 267, note 9 ; Martou, III, 1029 ; J. G. *Priv.*, 1371 ; Thézard, 137 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1441.

(1) C. civ., 2035 ; L. 23 mars 1855, art. 8.

(2) C. civ., 2101, 2107.

(3) C. civ., 2108 ; L. 23 mars 1855, art. 6.

(4) Cass., 16 avril 1839, S. 39, 1, 511 ; J. G. *Priv.*, 1404 ; Laurent, XXX, 553 ; Thézard, 137.

(5) Paris, 16 mai 1833 ; Grenier, 66 ; Battur, 383 ; Laurent, XXX, 546, 553 ; Pont, 730.

(6) C. civ., 873, 1221, 2114 ; Aubry et Rau, § 267, note 8 ; Thézard, 137 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1439,

Digitized by Google

tions de l'acte d'où résulte le privilège ou l'hypothèque (1).

760. Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant dix ans; leur effet cesse si elles n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai. Mais la péremption de l'inscription n'a pas pour effet d'éteindre le privilège ou l'hypothèque; le créancier conserve le droit de prendre une inscription nouvelle qui aura effet à compter de sa date, si l'immeuble grevé n'a pas été aliéné par le débiteur, ou si l'acte d'aliénation n'est pas transcrit (2).

761. Dès que le droit privilégié ou hypothécaire existe, on peut le faire inscrire (3); la loi ne fixe point de délai; elle s'en rapporte à la vigilance du créancier intéressé à requérir immédiatement l'inscription.

762. Si, en général, le créancier a le droit d'inscrire le privilège ou l'hypothèque tant qu'ils existent, il y a cependant trois circonstances dans lesquelles les inscriptions ne sont plus utilement prises : 1° Transcription d'aliénation; 2° Acceptation bénéficiaire ou vacance de succession; 3° Faillite ou liquidation judiciaire.

763. Les privilèges et hypothèques procédant du chef du vendeur peuvent être inscrits jusqu'à la transcription de l'acte constatant l'aliénation volontaire ou par expropriation forcée de l'immeuble

(1) Cass., 8 février 1810, 18 décembre 1822, 26 avril 1852; J. G. *Priv.*, 1296; Pont, 672.

(2) Cass., 16 janvier 1884; Alger, 24 juin 1870; Pont, 1035; Martou, III, 1149; Verdier, 522; Aubry et Rau, § 272, c; Laurent, XXXI, 124, 126.

(3) Comp. C. civ., 2130; L, 3 septembre 1807, art. 1.

Digitized by Google

grevé ; après cette transcription ils seraient destitués d'effets, alors même que la vente se trouverait résolue par la survenance d'une surenchère suivie d'adjudication au bénéfice d'une tierce personne (1). En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le créancier est fondé à inscrire pendant la quinzaine qui suit la transcription du jugement (2).

Toutefois, les privilèges : 1° Du vendeur et du copartageant produisent effet lorsqu'ils sont inscrits dans les quarante-cinq jours de la vente ou du partage, nonobstant toute transcription d'aliénation (3) ; 2° De la réparation des patrimoines dans les six mois du décès du débiteur, même après la transcription de la vente consentie par l'héritier, mais uniquement pour le droit de préférence sur le prix (4).

Enfin, les hypothèques légales des femmes et des mineurs sont valablement inscrites après la transcription d'une aliénation volontaire, jusqu'à l'expiration de l'année qui suit la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle, sauf le cas de purge (5).

764. Les inscriptions effectuées depuis l'ouverture de la succession du débiteur grevé, ne produisent aucun effet entre les créanciers héréditaires : 1° Lorsque la succession est acceptée sous bénéfice d'inventaire (6), peu importe que l'acceptation en cette forme ait lieu volontairement de la part de

(1) L. 23 mars 1855, art. 6 ; Cass., 27 juillet 1894, S. 94, 1, 408, J. C. 4543.

(2) L. 3 mai 1844, art. 17 ; comp. Cass., 3 août 1865, D. 65, 1, 256, S. 65, 1, 458.

(3) L. 23 mars 1855, art. 6.

(4) C. civ., 2111 ; Tr. Aix, 18 mars 1873, S. 74, 2, 25 ; C. Aix, 4 décembre 1893, S. 96, 2, 17 ; Rivière et Huguet, 325 ; Duernet, 25 ; Sellyer, 197 ; Troplong, 288 ; Pont, 314 et 1125 ; Aubry et Rau, § 619, notes 47 et 67 ; Verdier, 540 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 869 ; — *Contrà*, Flandin, 1054 ; Labbé, S. 72, 1, 153.

(5) C. civ., 2135, 2195 ; L., 23 mars 1855, art. 8.

(6) C. civ., 2146.

Digitized by Google

l'héritier, ou soit imposée à un mineur ou à un interdit (1); 2° Quand la succession est vacante (2).

D'ailleurs, les inscriptions prises dans ces circonstances deviendraient efficaces si l'héritier bénéficiaire était déclaré héritier pur et simple (3), ou si la vacance de la succession cessait (4).

Par l'acceptation bénéficiaire ou la vacante d'une succession, le privilège du vendeur d'immeubles et celui de copartageant ne peuvent être plus utilement inscrits, de sorte que celui du copartageant est paralysé, quant au vendeur il reste armé de l'action résolutoire puisque les créanciers n'ont acquis aucun droit spécial sur les immeubles héréditaires (5).

Du reste, ces événements — bénéfice d'inventaire et vacance — ne mettent aucun obstacle : 1° Au renouvellement dans le délai légal des inscriptions de privilège ou d'hypothèque (6); 2° A l'inscription des hypothèques légales de femme ou de mineurs pendant qu'elles sont dispensées de publicité (7); 3° A l'inscription des intérêts d'une créance précédemment inscrite (8).

(1) Toulouse, 2 mars 1826; Bordeaux, 24 juin 1826; Duranton, XX, 82; Troplong, 659; Pont, 917; Aubry et Rau, § 272, note 31; Thézard, 154; — *Contrà*, Grenier, 122.

(2) Paris, 24 juin 1862; Orléans, 26 août 1869, S. 70, 2, 113; Pont, 916; Demolombe, XV, 461; Aubry et Rau, § 272, note 39; — *Contrà*, Grenoble, 28 janvier, 1818; Mourlon, 660.

(3) Caen, 16 juillet 1834, S. 35, 2, 559; Pont, 920; Aubry et Rau, § 272, note 35; Demolombe, XV, 397; Colmet de Santerre, IX, 119 *bis*, III; Tambour, 410; — *Contrà*, Grenoble, 26 décembre 1891, S. 93, 2, 33 et note de M. Wahl, comp.; Toulouse, 28 mai 1896, *Rev. not.*, 9650.

(4). Aubry et Rau, § 272, p. 336; Troplong, 659 *ter*.

(5) Cass., 27 mars 1831, S. 61, 1, 758: Aubry et Rau, § 278, note 13; comp. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1606; *Contrà*, Flandin, 1206.

(6) Colmet de Santerre, IX, 120 *bis*, V; Thézard, 154.

(7) Aubry et Rau, § 269, note 20; Pont, 890; Mourlon, *Transc.* 873; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1390.

(8) Cass., 20 février 1850, D. 50, 1, 102, S. 50, 1, 185; Aubry et Rau, § 272,

Digitized by Google

765. Les inscriptions opérées après la cessation des paiements d'un commerçant en faillite ou en liquidation judiciaire, ou dans les dix jours qui ont précédé, peuvent être déclarées nulles s'il s'est écoulé plus de quinze jours entre la date de l'acte constitutif du privilège ou de l'hypothèque et celle de l'inscription. Ce délai est augmenté d'un jour à raison de 5 myriamètres de distance entre le lieu ou le droit réel a été créé et celui où l'inscription est prise (1).

En outre, les privilèges et hypothèques valablement acquis sur les immeubles d'un failli ou d'un liquidé resteraient sans effet à l'égard des créanciers de la masse, s'ils n'avaient pas été inscrits au plus tard la veille du jour ou a été rendu le jugement déclaratif de la faillite ou de la liquidation judiciaire (2).

Ces principes sont étrangers : 1° Aux inscriptions ayant pour objet la conservation des intérêts d'une créance inscrite (3) ; 2° Aux renouvellements en temps utile d'inscriptions antérieures (4) ; 3° Aux hypothèques légales des femmes mariées, des mineurs et des interdits pendant qu'elles sont dispensées d'inscription (5), encore que l'inscription soit

note 27 ; Colmet de Santerre, IX, 131 *bis*, x ; Lyon-Caen et Renault, 2714 ; — *Contrà*, Boistel, 916 ; Weber, *Rev. prat.*, XLVI, 338.

(1) C. civ., 2146 ; C. comm., 448 ; comp., Cass., 10 février 1863, S. 63, 1, 262.

(2) C. comm. 443, 448, L. 4 mars 1889, art. 5 ; Amiens, 26 décembre 1855, S. 56, 2, 503, D. 57, 2, 35 ; Lyon-Caen et Renault, 2656 et 2710 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1563.

(3) C. civ., 2151 ; Cass., 20 février 1850, S. 50, 1, 185, D. 50, 1, 102 ; Laurin 982 ; Lyon-Caen et Renault, 2714 ; — *Contrà*, Boistel, 916 ; Ruben de Couder, Dict. *Faillite*, 452 ; Weber, *Rev. prat.*, XLVI, 338.

(4) Cass., 2 décembre 1863, 24 mars 1851, S. 91, 1, 209, D. 91, 1, 145 ; Lyon-Caen et Renault, 2712.

(5) C. civ., 2135 ; L. 23 mars 1855, art. 8 ; Caen, 27 janvier 1870, S. 70, 2 3331, D. 71, 2, 229 ; Bordeaux. 4 avril 1876, S. 77, 2, 257 ; Pont, 926 ; Verdier, 639.

Digitized by Google

prise par un créancier subrogé (1) ; 4° Au privilège de la séparation des patrimoines inscrit dans les six mois, quoique le défunt ou son héritier soit déclaré en faillite (2) ; 5° Au privilège du copartageant inscrit dans les soixante jours du partage (3).

A l'égard du privilège du vendeur, l'équité commande de lui accorder, pour l'inscrire, le délai de quarante-cinq jours, à partir de la vente, malgré la faillite de l'acheteur (4). Cette règle n'est cependant pas admise ; on décide généralement que la faillite ou la liquidation judiciaire, enlevant au vendeur le droit d'inscrire un privilège, le font passer au rang de simple créancier chirographaire, payable en monnaie de faillite (5).

Mais un expédient ingénieux avait eté trouvé pour sauver la situation du vendeur ; on disait la faillite ou la liquidation judiciaire en privant le vendeur de la faculté d'inscrire, paralysent son privilège sans l'éteindre, de sorte qu'il conserve son action résolutoire et a le droit de l'exercer contre la faillite (6). Toutefois, le privilège et l'action résolutoire s'étant

(1) Poitiers, 28 novembre 1892, *Rev. not.*, 9002.

(2) C. civ., 2111 ; Cass., 22 juin 1841, 29 décembre 1858 ; Paris, 30 novembre 1861 ; Montpellier, 2 avril 1868 ; Bordeaux 19 février 1895, S. 96, 2, 27 ; Demolombe, XVII, 198 ; Barafort, 155 ; Pont, 899, 927 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 868 ; — *Contrà*, Lyon-Caen et Renault, 2715 ; Colmet de Santerre, IX, 120 *bis*, VIII ; Boistel, 918.

(3) Pont, 899 et 927 ; Aubry et Rau, § 278, note 27 ; Thézard, 314 ; Ruben de Couder, *Dict. Faillite*, 457 ; Laurin, 989 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1595 ; — *Contrà*, Boistel, 918 ; Demangeat, 295 ; Lyon-Caen et Renault, 2715 ; Colmet de Santerre, IX, 120 *bis*, VIII ; J. G. *Priv.*, 739.

(4) Pont, 903 ; Aubry et Rau, § 278, note 8 ; *Encycl. du not., Priv.*, 601 *bis*.

(5) Nancy, 6 août 1859, S. 59, 2, 594 ; Rivière et Huguet, 371 ; Flandin, 1177.

(6) Cass., 1er mai 1860, S. 60, 1, 602 ; Bordeaux, 15 juillet 1857, 4 mai 1892 ; Dijon, 13 juin 1864 ; Lyon, 6 avril 1865, S. 66, 2, 194 ; Verdier, 651 à 653 ; Colmet de Santerre, IX, 120 *bis*, XII ; Thézard, 307 ; Dumolard, *Rev. prat.*, XI, 401.

Digitized by Google

trouvés solidarisés par l'article 7 de la loi du 23 mars 1855, on en conclut maintenant que l'action résolutoire elle-même est éteinte lorsque les syndics ont requis inscription au profit de la masse (1).

Cette solution est d'une sévérité excessive ; la faillite peut survenir quelques jours seulement après la vente, sans que le vendeur ait eu le temps nécessaire pour inscrire son privilège. Il y a là une situation malheureuse qui mérite l'attention du législateur.

Le même principe s'applique, à plus forte raison, au renouvellement de l'inscription de privilège ayant plus de dix ans de date (2).

766. Ce qui concerne la faillite et la liquidation judiciaire ne saurait être étendu à la déconfiture, pour l'inscription des privilèges et hypothèques (3).

767. C'est au bureau de la conservation des hypothèques, dans l'arrondissement duquel sont situés les biens soumis au privilège ou à l'hypothèque, que les inscriptions doivent être opérées (4). La compétence du conservateur étant territoriale, si une même exploitation est située sur plusieurs arrondissements, il est indispensable de prendre inscription dans les divers bureaux (5).

Il va sans dire que l'inscription formalisée dans

(1) Cass., 24 mars 1891, D. 91, 1, 145, S. 91, 1, 209, avec note de M. Lyon-Caen ; Riom, 1er juin 1859 ; Orléans, 22 mai 1896, *Rev. not.*, 9606, J. C. 4747 ; Lyon-Caen et Renault, 2717 ; Rivière, *Rev. crit.*, XV, 433 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1604.

(2) Cass., 2 décembre 1863 ; Alger, 17 mai 1865, S. 65, 2, 187 ; Aix, 4 mars 1896, *Rev. not.*, 9654.

(3) Cass., 11 février 1813, J. G., *Priv.*, 1428 ; Troplong, 661 ; Pont, 876 ; Thézard, 154 ; Laurent, XXXI, 25 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1569.

(4) C. civ., 2146.

(5) Pont, 867 ; Laurent, XXXI, 1.

Digitized by Google

un bureau autre que celui où elle devait être faite serait dépourvue de tout effet.

Pour les inscriptions sur les actions immobilisées de la Banque de France, la formalité est accomplie au premier bureau des hypothèques de la Seine (1).

768. Toute inscription est opérée sur la représentation d'un bordereau fait double ; l'un des originaux est gardé dans les archives du conservateur qui remet l'autre, au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription (2).

Quoique la rédaction des bordereaux soit très simple, les praticiens doivent y apporter une grande attention, car la plus légère omission pouvant entraîner la nullité de l'inscription, aurait des conséquences désastreuses pour le créancier aussi bien que pour le rédacteur.

769. Les hommes d'affaires ayant une grande tendance à faire des élections de domicile en leurs études, pour les inscriptions qu'ils requièrent au nom de leurs clients, il est utile de leur rappeler qu'en agissant ainsi ils acceptent un mandat les obligeant, sous peine de responsabilité, à faire parvenir au créancier les actes de procédure adressés au domicile élu (3).

770. Le notaire qui reçoit un acte contenant constitution d'hypothèque ou création d'un privilège, n'est obligé de remplir la formalité d'inscription que s'il a reçu mandat à cet effet (4) ; mais la preuve d'un

(1) L. 17 mai 1834, art. 5; Pont, 868; Aubry et Rau, § 268; Buchère, 222; J. G., *Priv.*. 1448, 2057.

(2) C. civ., 2148, 2150; Jalouzet, *Insc.*, 30; Laurent, XXXI, 33 et 34.

(3) Cass., 9 mars 1837, 1er mars 1886; Paris, 15 juin 1850; Nancy, 22 décembre 1853, 28 mai 1892, *Rev. not.*, 8787; Angers, 28 avril 1885; Demolombe, I, 372.

(4) Cass., 14 février 1855, S. 55, 1, 171, D. 55, 1, 170, 18 novembre 1895;

Digitized by Google

pareil mandat étant admise sur le moindre indice par les tribunaux, le notaire ne doit jamais oublier qu'il pourrait être déclaré responsable envers le créancier à défaut d'inscription (1), s'il n'a pas la prudence de demander une dispense spéciale d'accomplir la formalité.

771. Le conservateur des hypothèques n'est pas obligé de prendre d'office inscription des privilèges et des hypothéques dont les actes présentés à la transcription lui révélaient l'existence, il n'y a d'obligation que pour le privilège du vendeur d'immeuble; en dehors de ce cas, il doit attendre les réquisitions des parties, mais s'il prenait des inscriptions sans en être requis, elles ne seraient pas nulles; le créancier pourrait en profiter (2).

772. La loi ne prescrit pas de signer les bordereaux (excepté pour les inscriptions maritimes); c'est une lacune regrettable; nous désirerions au moins que celui qui requiert une inscription d'hypothèque légale de femme, de mineur ou d'interdit fût obligé de fournir, au bas du bordereau, sa signature et son adresse.

773. Les frais d'inscription et de renouvellement sont à la charge du débiteur, s'il n'y a convention contraire; l'avance en est faite par le requérant (3).

Cependant la tutelle étant une charge gratuite, le

Montpellier, 30 juin 1890, D. 91, 2, 181; Eloy, *Resp.*, 854; Didio, *Encycl. Resp.*, 328; Comp. Pont, 292; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 826, 1620.

(1) Cass., 18 janvier 1892, *Rev. not.*, 8967; Poitiers, 17 février 1896, J. N., 26015.

(2) Cass., 26 novembre 1895, J. C., 4671; Aubry et Rau, § 270, note 21; Thézard, 141; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1621; — *Contrà*, Nîmes, 29 novembre 1854, S. 55, 2, 512; Les Andelys, 5 mars 1895, J. C., 4671.

(3) C. civ., 2155.

Digitized by Google

tuteur est autorisé à répéter contre son pupille les frais d'inscription de l'hypothèque légale de celui-ci (1).

Les frais à réclamer au débiteur comprennent le timbre des bordereaux et les droits payés au conservateur ; le créancier ne serait pas fondé à répéter les honoraires payés pour les bordereaux, à défaut d'une convention spéciale dans le titre hypothécaire (2).

774. Pour participer à l'hypothèque ou au privilège du capital, les frais d'inscription doivent être évalués dans le bordereau, soit sous un article spécial, soit avec les frais d'acte relatifs à la créance (3).

775. Les inscriptions des hypothèques légales des incapables et des personnes morales ont lieu sans paiement des droits et salaires, pour raison desquels le conservateur a son recours contre le débiteur. Il est enjoint au conservateur de poursuivre le recouvrement dans les vingt jours de l'inscription (4).

Quand une inscription à raison du caractère de la créance, a eu lieu sans paiement du droit proportionnel, si ce droit devient exigible plus tard, la régie a action aussi bien contre le créancier que contre le débiteur pour le recouvrement (5).

776. Les actions en nullité des inscriptions sont

(1) Taulier, VII, 355 ; Aubry et Rau, § 275, note 9 ; Colmet de Santerre, IX, 135 *bis*, II ; Martou, 1175 ; Laurent, XXXI, 39 ; — *Contrà*, Troplong, 730 *bis* ; Pont, 1065.

(2) *Dict. not.*, Insc., 426.

(3) Cass., 14 août 1883, S. 84, 1, 24 ; Troplong, 730 ; Pont, 991 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1636.

(4) C. civ., 2135 ; L., 21 ventôse an VII, art. 3 et 24 ; Arr. 24 pluviôse an XIII ; Déc. min. fin., 8 mai 1827 ; Saint-Omer, 8 juillet 1859 ; Inst., 2156.

(5) Cass., 19 janvier 1869, S. 69, 1, 234 ; Jalouzet, 107.

Digitized by Google

intentées devant le tribunal civil dans l'arrondissement duquel se trouvent les immeubles grevés, et par exploits donnés au créancier, soit à personne ou à domicile réel, soit au dernier des domiciles élus sur le registre des hypothèques (1).

DEUXIÈME SECTION

HYPOTHÈQUES CONVENTIONNELLES

777. Le conservateur des hypothèques opère l'inscription sur la représentation de l'original en brevet, ou d'une expédition authentique, ou encore d'un extrait littéral de l'acte qui donne naissance à l'hypothèque (2).

L'inscription est requise, soit par le créancier lui-même, soit par un tiers porteur du titre, sans justification de mandat (3).

778. Il est joint au titre deux bordereaux, écrits sur papier timbré, dont l'un peut être porté sur l'expédition du titre, alors même que le timbre n'en serait plus en usage (4).

779. Obéissant surtout à des préoccupations fiscales, l'administration de l'Enregistrement enjoint aux conservateurs d'exiger la représentation du titre avant d'opérer l'inscription, et prescrit, sur les registres des dépôts, certaines mentions qui nécessitent cette représentation ; mais l'inscription n'en

(1) C. civ., 2156, 2159 ; Caen, 19 février 1866, S. 66, 2, 253 ; Pont, 1084.

(2) C. civ., 2148 ; Déc. min fin., 8 août 1838 ; Inst., 1569 ; Caen, 18 janvier 1837.

(3) Cass., 13 juillet 1841 ; J. G., *Priv.*, 1456 ; Pont, 936 ; Aubry et Rau, § 270, note 16 ; Baudot, 217 ; Landouzy, 134.

(4) C. civ., 2148 ; Déc. min. fin., 11 novembre 1826, 5 octobre 1858 ; Sol. 12 juin 1863 ; Inst., 2271 ; Jalouzet, 27 ; Landouzy, 141,

Digitized by Google

serait pas moins valable si le conservateur consentait à la faire sans production du titre ou avant son enregistrement (1).

780. Plusieurs créanciers, non solidaires, en vertu d'un titre commun, peuvent faire inscrire leurs créances contre le débiteur, ou les débiteurs solidaires, par un seul bordereau collectif (2).

Quant au créancier ayant, en vertu d'un même acte, plusieurs débiteurs non solidaires, il doit présenter un bordereau pour chaque créance (3).

781. Le double bordereau contient l'indication : du créancier, du domicile élu, du débiteur, du titre, de la créance et de son exigibilité, des biens grevés (4).

Reprenons successivement les divers éléments du bordereau présenté pour l'inscription :

I. — *Créancier*

782. Le bordereau doit renfermer les nom, prénoms et domicile du créancier, sa profession, s'il en a une (5).

L'indication de la raison sociale suffit pour l'inscription d'une créance appartenant à une société en nom collectif ou en commandite (6).

783. Une inscription est valablement prise au

(1) Cass., 18 juin 1823, 19 juin 1833; Toulouse, 12 décembre 1835; Pont, 940, 664; Aubry et Rau, § 275, note 4; Inst., 2309, S. 66, 2, 35.

(2) L. 21 ventôse an VII, art. 21; Décr. 21 septembre 1810; Cass., 17 décembre 1845, S. 46, 1, 185, D. 46, 1, 42; Pont, 963; Thézard, 146, Inst., 1755; — *Contrà*, Baudot, 356.

(3) Sol. 30 avril 1856, 22 juin 1877; *Dict. énreg.*, Hyp., 292.

(4) C. civ., 2148; comp. Jalouzet, 34 et suiv.

(5) C. civ., 2148, 1°; comp. Cass., 5 décembre 1854, S. 55, 1, 282.

(6) Cass., 1er mars 1810; Rennes, 7 mars 1820; Pont, 963; Laurent, XXXI. 47.

Digitized by Google

nom d'un créancier décédé (1). Quand le décès est connu, l'inscription est formée au nom de la succession et des héritiers ; il est convenable, non nécessaire, de nommer les héritiers. Du reste, l'inscription prise par un héritier profite aux autres si le bordereau ne renferme pas de restriction (2).

Cette règle ne saurait être étendue à d'autres cas, ainsi : l'inscription prise par l'usufruitier en son nom personnel ne profite pas au nu propriétaire (3) ; celle prise par un créancier pour une rente viagère, reversible après son décès sur la tête d'un tiers, ne profite pas à ce dernier (4).

784. Le cessionnaire d'une créance peut prendre inscription à son profit avant la signification du transport (5). Mais une délégation ou une indication de paiement ne permettrait pas au délégataire de prendre inscription avant l'acceptation de la délégation (6).

785. Si le titre de la créance est au porteur, l'inscription contient les nom, prénoms, profession et domicile du requérant (7).

(1) Cass., 19 février 1809.

(2) Cass., 15 mai 1809, 17 mars 1852, 25 février 1869, 4 août 1890, J. C. 4127; J. E., 23519, S. 90, 1, 456, D. 91, 1, 359; Persil, art. 2148, § 1; comp. Tr. Grenoble, 9 août 1888.

(3) Troplong, 675; Aubry et Rau, § 670, note 10; J. G., *Priv.* 1493. L'usufruitier qui néglige d'inscrire au nom du nu-propriétaire est responsable envers celui-ci.

(4) Poitiers, 26 janvier 1832; Aubry et Rau, § 270, note 12; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1619.

(5) Cass., 20 janvier 1867; Paris, 16 novembre 1840; Bourges, 12 février 1841; Pau, 9 juin 1862; Pont, 931.

(6) Cass., 21 février 1810, 9 mars 1865, D. 65, 1, 121, S. 65, 1, 165; Metz, 24 novembre 1820; Aix, 27 juillet 1846; Grenier, 388. Une acceptation tacite suffit, Cass., 29 janvier 1856, S. 56, 1, 605.

(7) Poitiers, 15 décembre 1829; Bordeaux, 22 janvier 1839; Paris, 15 mai 1878; Aix, 8 avril 1878; Jalouzet, 44; — *Contrà*, Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1614.

Digitized by Google

786. Tout créancier peut inscrire les créances appartenant à son débiteur, au nom de celui-ci (1), à moins que le créancier ne soit approprié par une saisie validée, auquel cas il inscrit en son propre nom (2).

787. Une erreur dans les prénoms du créancier, l'omission de son domicile réel, ne sont pas des causes de nullité de l'inscription (3).

II. — *Domicile élu*

788. L'inscription doit comprendre l'élection d'un domicile pour le créancier, dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau des hypothèques (4); peu importe que le créancier ait son domicile réel dans cet arrondissement; l'élection peut d'ailleurs être faite à ce domicile réel (5).

789. Doit-on considérer l'élection d'un domicile, dans l'inscription hypothécaire, comme une formalité dont l'omission emporte nullité ?

Il y a sur ce point trois opinions :

Une première opinion enseigne que l'élection de domicile est une formalité substantielle dont l'omission entraîne la nullité de l'inscription, alors même

(1) C. civ., 1166; C. pr., 775; Pont, 932; Aubry et Rau, § 270, notes 9 et 10.

(2) Cass., 20 mai 1839; Duranton, XX, 90; comp. Garsonnet, § 820.

(3) Cass., 15 mai 1809, 15 février 1810, 26 juillet 1825; 9 février 1891, S. 92, 1, 113; Rennes, 27 janvier 1874; Pont, 969; Aubry et Rau, § 276, note 20; — *Contrà*. Cass., 6 juin 1810; Duranton, XX, 107; Persil, art. 2148, § 1; Solon, I, 362.

(4) C. civ., 2148, 1°. — Le créancier ne doit jamais élire domicile dans le bureau du conservateur, parce que celui-ci n'est pas obligé de transmettre à l'intéressé les significations qui lui sont faites, ni même d'en donner avis (Rennes, 25 février 1892, D. 92, 2, 517, *Rev. not.*, 8775, J. C. 4287).

(5) Pont, 966; Aubry et Rau, § 276, note 2; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1640.

Digitized by Google

que le créancier domicilié dans l'arrondissement hypothécaire a indiqué ce domicile dans son inscription (1).

D'après une autre opinion, diamétralement opposée, l'élection de domicile n'est qu'une formalité réglementaire dont l'omission n'entraîne pas la nullité de l'inscription, surtout lorsque les tiers n'en ont éprouvé aucun préjudice (2).

Enfin, une opinion intermédiaire décide que le défaut d'élection de domicile n'emporte pas nullité de l'inscription quand le créancier est domicilié dans l'arrondissement du bureau des hypothèques et que l'inscription indique expressément ce domicile (3).

La mention du domicile réel du créancier dans l'arrondissement du bureau des hypothèques nous semble contenir virtuellement élection de domicile au domicile réel ; en dehors de ce cas, nous pensons que l'omission de l'élection de domicile a pour conséquence forcée la nullité de l'inscription. Toutefois,

(1) Cass., 11 décembre 1843, 26 juillet 1858, 28 mars 1882 ; Douai, 4 juillet 1884 ; Nancy, 9 avril 1889 ; Orléans. 1er décembre 1836 ; Nîmes 31 juillet 1849 ; Paris, 8 juillet 1852 ; Chambéry, 22 mars 1872 ; Agen, 23 mars 1892, *Rev. not.*, 8713, S. 93, 2, 243, D. 93, 2, 406 ; Duranton, XX, 107 ; Persil, art. 2148, § 1, n° 7 ; Pannier, p. 220 ; Solon, I, 362 ; Favard, *Domicile*, § 3, n° 1 ; Massé et Vergé, § 814, note 5 ; Laurent, XXXI, 48 ; *Dict. not.*, Insc., 243 ; *Encyc. du not.*, Insc., 221 ; Colmet de Santerre, IX, 139 *bis*, VII.

(2) Metz, 28 janvier 1862 ; Liège, 5 janvier 1816 ; Grenoble, 10 juillet 1823 ; Paris, 8 août 1832 ; Riom, 29 février 1832 ; Agen, 7 février 1861 ; Alger, 8 janvier, 1863, 20 avril 1896 ; Aix, 2 février 1860 ; Orléans, 4 juin 1860 ; Rennes, 27 janvier 1874 ; Poitiers, 10 juin 1878 ; Seine, 3 juillet 1874 ; Amiens, 3 mars 1882, D. 84, 1, 64 ; Grenier, I, 97 ; Delvincourt, III, p. 345 ; Toullier, VII, 510 ; Battur, III, 432 ; Taulier, VII, 339 ; Troplong, III, 679 ; Pont, 970 ; Baudot, I, 240 ; Aubry et Rau, § 276, note 21 ; Thézard, 145 ; Mourlon, III, 1567 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1694.

(3) Rennes, 7 mars 1820 ; Grenoble, 12 avril 1821 ; Limoges, 10 décembre 1845 ; Aix, 8 février 1860, Cass. (Ch. réun.), 14 janvier 1863, S. 63, 1, 73. D. 63, 1, 101 ; Paris, 25 avril 1891 ; Douai, 27 décembre 1892, D. 93, 2, 525.

Digitized by Google

en présence des incertitudes de la jurisprudence, les praticiens ne devront jamais oublier de faire une élection de domicile pour les créanciers domiciliés dans l'arrondissement, aussi bien que pour ceux habitant en dehors.

790. Il est loisible au créancier de changer le domicile élu, par une déclaration formelle. A défaut de déclaration, le domicile élu n'est pas modifié par le décès, soit du créancier, soit de la personne chez laquelle il a fait élection (1).

III. — *Débiteur*

791. Il est indispensable que le bordereau contienne les nom, prénoms, domicile du débiteur, sa profession, s'il en a une connue, ou une désignation individuelle spéciale telle que le conservateur puisse reconnaître et distinguer, dans tous les cas, l'individu grevé d'hypothèque (2).

792. Le débiteur dont les noms et qualités doivent être énumérés dans l'inscription est celui qui a créé l'hypothèque, comme obligé principal ou comme caution (3). Lorsque les immeubles grevés ont été aliénés, il n'est pas prescrit de désigner le tiers détenteur, à moins qu'il n'ait été chargé de la dette (4), mais ce renseignement sera toujours utile.

En cas de décès de la personne sur laquelle l'inscription devait être prise, le créancier a le choix de

(1) C. civ., 2152, 2156; Comp. Dijon, 22 janvier 1847, S. 48, 2, 206.

(2) C. civ., 2148, 2°, 2153, 2°.

(3) Cass., 5 avril 1892, J. C., 4284, J. E., 23878; Pont, 976; Martou, 1074; Laurent, XXXI, 11; Colmet de Santerre, IX, 126 *bis*, 1; Aubry et Rau, § 271, note 1.

(4) Cass., 27 mai 1816; Caen, 6 mai 1812; Aubry et Rau, § 271, note 5; Pont, 975.

Digitized by Google

la prendre sur le défunt même ou sur ses héritiers désignés individuellement (1) ; cependant il est bon de nommer le défunt et ses héritiers.

793. Une erreur portant sur la désignation du débiteur n'entraîne pas la nullité de l'inscription. si l'indication prise dans son ensemble contient une désignation individuelle et spéciale permettant sans difficulté de reconnaître et distinguer le débiteur (2). Ainsi une erreur de prénom n'entache pas la validité de l'inscription alors qu'il n'y a aucun doute sur l'identité du débiteur (3).

Si l'erreur dans la désignation du débiteur a pu tromper les tiers, il y a nullité de l'inscription à leur égard (4).

794. Dans l'inscription prise contre plusieurs personnes, il est utile de rappeler la solidarité, surtout pour des époux mariés en communauté (5).

IV. — *Titre*

795. L'inscription doit énoncer la date et la nature du titre constitutif de l'hypothèque (6).

796. L'erreur sur la date du titre ne vicie pas l'inscription, si elle renferme des indications pouvant y suppléer, ou si l'erreur n'a causé aucun

(1) C. civ., 2149 ; Cass., 3 mars 1812 ; Pont, 973 ; Aubry et Rau, § 271, note 3 ; Jalouzet, 58 ; J. G., *Pric.*, 1511.

(2) Cass., 25 juin 1821, 8 juillet 1840, 13 juillet 1841 ; Bordeaux, 19 janvier 1849, 22 août 1862 ; Rouen, 24 avril 1874, S. 74, 2, 277 ; Pont, 978 ; J. G., *Pric.*, 1475 ; Aubry et Rau, § 276, note 14 ; Thézard, 145.

(3) Rouen, 24 avril 1874 ; Toulouse, 24 août 1883, S. 84, 2, 4 ; Bordeaux, 20 mai 1892, D. 92, 2, 416.

(4) Caen, 19 février 1875 ; Toulouse, 24 août 1883 ; *Encyc. du not.*, Insc., 236 ; Jalouzet, 62, 63 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1698.

(5) Comp., C. civ., 1487.

(6) C. civ., 2148, 3° ; Bordeaux, 6 mai 1848 ; Pont, 982 ; J. G. *Pric.*, 1557.

Digitized by Google

préjudice à celui qui s'en prévaut (1). L'absence de date entraîne nullité de l'inscription (2).

Quant à la nature du titre, elle consiste dans l'indication du nom de l'engagement donnant naissance à l'hypothèque : prêt, cautionnement, crédit, bail, constitution de rente, etc. Cependant on considère généralement que l'omission de la nature du titre n'emporte pas nullité de l'inscription (3).

Si le titre constitutif de l'hypothèque est irrégulier et a été suivi d'une ratification ou d'une confirmation, il est nécessaire d'énoncer les deux actes (4).

797. C'est toujours le titre créatif de l'hypothèque qui doit être énoncé. Il n'est pas nécessaire de relater les divers titres qui ont suivi, tels que transports, prorogations, titres nouvels (5) ; mais l'énumération des actes de mutation a une utilité certaine, et il est correct de les rappeler.

V. — *Créance*

798. Il faut mentionner dans l'inscription le montant du capital des créances exprimées dans le titre, ou évaluées par l'inscrivant, pour les rentes et pres-

(1) Cass., 17 août 1813, 9 novembre 1815 ; Toulouse, 27 mai 1830 ; Lyon, 20 juillet 1847 ; Troplong, 682 ; *Contrà*, Cass., 7 septembre 1807.

(2) Cass., 30 mai 1843, 2 mars 1853, 1er mai 1860, 8 janvier 1888, S. 88, 1, 101 ; Limoges, 28 février 1879 ; Cass., 9 janvier 1888 ; Aubry et Rau, § 276, note 15 ; Duranton, XX. 112 ; — *Contrà*, Troplong, 682 ; Pont 984 ; Taulier, VII, 340 ; Jalouzet, 67.

(3) Cass., 1er février 1825, 26 juillet 1825 ; Lyon, 23 décembre 1881, D. 83, 2, 204 ; Aubry et Rau, § 276, note 15 ; J. G., *Priv.*, 1521 ; — *Contrà*, Troplong, 682 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1699.

(4) Paris, 11 août 1808 ; Grenier, 46 ; Pont, 981 ; — *Contrà*, Laurent, XXXI, 61.

(5) Cass., 3 février 1819, 11 août 1819, 30 mai 1843, S. 43, 1, 476 ; Bordeaux, 6 mai 1848 ; Pont, 981 ; Aubry et Rau, § 276, note 4 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1649.

Digitized by Google

tations, ou pour les droits éventuels, conditionnels ou indéterminés, comme aussi le montant des accessoires de ces capitaux, et l'époque de l'exigibilité (1).

Ainsi, trois choses sont à déclarer : 1° Le montant de la créance en capital, soit par la somme portée au titre s'il la détermine, soit par une somme à laquelle l'inscrivant évalue sa créance, si le titre ne précise pas de somme ; 2° Les accessoires du capital ; 3° L'époque de l'exigibilité de la créance.

799. En ce qui concerne le capital, si l'inscription porte une somme supérieure ou inférieure à celle due, l'erreur ne vicie pas l'inscription ; mais, dans le premier cas, il est évident que le créancier ne peut prétendre qu'à la somme qui lui est réellement due, sans compter qu'il s'expose à subir les frais d'une action en réduction de la part du débiteur (2) ; dans le second cas, le créancier n'aura droit, hypothécairement, qu'à la somme portée dans son inscription ; pour le surplus, il sera simple créancier chirographaire, à moins qu'il n'ait fait une inscription rectificative qui prendra rang du jour de sa date (3).

800. Pour une rente viagère, l'évaluation du capital n'est pas indispensable (4), quoique le texte de l'art. 2148, 4°, paraisse contraire.

Lorsque la créance est éventuelle et indéterminée

(1) C. civ., 2148, 4°.

(2) C. civ., 2132 ; Cass., 9 juillet 1879, S. 81, 1, 61.

(3) Toulouse, 3 avril 1840 ; Pont, 987 ; Grenier, 23 ; Aubry et Rau, § 266, note 23.

(4) Caen, 24 janvier 1851 ; Poitiers, 7 décembre 1885 ; Douai, 19 mai 1895, S. 95, 2, 269 ; Pont, 988 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 274, note 3 ; Jalouzet, 76 ; Laurent, XXVII, 323 ; Thézard, 143 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1655.

Digitized by Google

dans sa valeur, ou a pour objet des prestations en nature ou en argent, l'inscrivant est obligé de faire une évaluation en capital, sinon l'inscription est sans effet (1).

801. Par accessoires de la créance, on entend les intérêts ou arrérages échus, les frais de l'acte, ceux d'inscription, les indemnités et les dommages-intérêts (2).

Il faut aussi chiffrer les frais de poursuites qui n'aboutiraient pas à la réalisation du gage : saisie-arrêt ; procès relatifs à la validité du titre, etc. (3), une mention pour mémoire serait insuffisante (4).

802. L'inscription conserve de plein droit trois années d'intérêts au jour où elle produit son effet ; il est inutile de les évaluer dans l'inscription, mais il faut dire que la créance produit des intérêts à tel taux, sinon ils ne sont pas conservés (5).

803. Quant aux intérêts échus au jour de l'inscription, ils doivent être mentionnés et chiffrés, sinon le créancier ne peut les réclamer hypothécairement en sus de ceux conservés de droit.

804. Les autres accessoires à estimer dans l'inscription comprennent, s'il s'agit d'un prêt : les intérêts des intérêts, les frais de commission et d'administration, les indemnités de remboursement anticipé,

(1) Pau, 16 juin 1832 ; Riom, 18 janvier 1844 ; Caen, 24 janvier 1851 ; Chambéry, 22 décembre 1879 ; Pont, 988, 990 ; Jalouzet, 74

(2) Cass., 30 décembre 1868, 14 août 1883, S. 84, 1, 24 ; Grenier, 98 ; Persil, art. 2148.

(3) Cass., 9 mars 1870, S. 70, 1, 207, D. 70, 1, 298 : Thézard, 143 ; Laurent, XXXI, 64 à 67 ; Colmet de Santerre, IX, 128 *bis*, IV.

(4) Cass., 14 août 1883 précité ; Troplong, 683 ; Pont, 991 ; Aubry et Rau, § 274, note 8.

(5) C. civ., 2151, modifié le 17 juin 1893 ; Cass., 18 janvier 1827, 1er juillet 1850, 24 février 1852, 13 mars 1874, 13 novembre 1893, J. C. 4550.

Digitized by Google

celle de déplacement du créancier, les frais de cession de la créance, après exigibilité, etc. (1).

805. Pour un bail, l'évaluation à faire comprendra les impôts, redevances en nature, restitutions de paille et engrais, dégradations, dommages-intérêts, etc.

En résumé, il faut chiffrer dans l'inscription tout ce que le créancier peut avoir à réclamer en sus du principal et des intérêts conservés de plein droit.

806. Il y a nullité absolue de l'inscription si elle ne mentionne pas l'époque d'exigibilité de la créance (2), alors du moins que cette époque est précisée dans le titre (3).

807. L'erreur, dans l'énonciation de l'époque d'exigibilité, ne vicie pas l'inscription, s'il n'en est résulté aucun préjudice pour les tiers (4).

D'un autre côté, la mention de l'époque d'exigibilité peut résulter d'équipollents (5). Il suffit qu'elle puisse s'induire des termes non équivoques de l'inscription (6).

808. Ajoutons que la mention d'exigibilité ne s'ap-

(1) Cass., 8 juillet 1879 ; Melun, 24 mai 1878 ; Grenoble, 20 mai 1870.

(2) C. civ., 2148, 4° ; L. 4 septembre 1887 ; Cass., 15 novembre 1852, 30 juin 1863, 15 juillet 1864, 26 mars 1872 ; Nancy, 27 décembre 1879 ; Limoges, 28 février 1879 ; Caen, 23 juillet 1863 ; Grenoble, 10 mars 1865 ; Alger, 13 février 1869 ; Bordeaux, 12 janvier 1887, S. 87, 2, 108, D. 87, 2, 191 ; Rennes, 21 juillet 1888, J. G., *Priv.*, 830 ; Persil, art. 2148, § 4, n°s 6 à 8 ; Duranton, XX, 126 ; Baudot, 285 ; Hervieu, *Insc.*, § 6, n° 1 ; Pont, 993 ; Aubry et Rau, § 276, note 25 ; — *Contrà*, Cass., 5 décembre 1814, 15 janvier 1817 ; Rolland, *Insc.*, 238 ; Grenier, 79 ; Troplong, 685 ; Toullier, VII, 510.

(3) Cass., 1er mai 1876, S. 76, 1, 303 ; Limoges, 31 octobre 1896.

(4) Cass., 3 janvier 1814 ; Toulouse, 1er avril 1816 ; Bourges, 20 novembre 1852 ; — *Contrà*, Cass., 9 avril 1811 ; Pont, 993.

(5) Cass., 15 novembre 1852 ; 8 mars 1853 ; Grenoble, 10 mars 1865 ; Chambéry, 22 décembre 1879.

(6) Cass., 1er mai 1876 ; 15 mars 1864 ; Nancy, 27 décembre 1879 ; Limoges, 28 février 1879, S. 80, 2, 265.

Digitized by Google

plique pas aux intérêts ou arrérages (1); cependant cette solution ayant été contestée, la prudence commande à la pratique d'indiquer les époques de paiement de ces intérêts ou arrérages.

809. Si l'époque d'exigibilité est passée, il suffit de dire dans l'inscription que la créance est exigible, sans indication de l'époque (2).

810. D'ailleurs l'inscription prise pour une rente perpétuelle ou viagère énoncera les époques de paiement des arrérages, ainsi que les conditions du titre constitutif pouvant autoriser le créancier à demander le capital; pour l'exigibilité du capital, on se borne à dire qu'il est inexigible, *excepté dans les cas prévus par la loi et ceux stipulés dans l'acte de constitution* (3).

811. Quand l'inscription est prise pour des fermages ou loyers, il est nécessaire d'indiquer : le point de départ et la durée du bail; les époques d'échéance de ces loyers ou fermages; en outre, si l'hypothèque ne comprend qu'une partie des fermages, on doit dire que cette partie est à prendre au choix du bailleur (4).

VI. — *Biens hypothécaires*

812. Enfin l'inscription doit contenir l'indication de l'espèce et de la situation des biens sur lesquels le créancier entend conserver son hypothèque (5).

(4) Cass., 2 avril 1811; Nîmes, 28 novembre 1832; Duranton, XX, 126; Troplong, 688; Pont, 994; — *Contrà*, Caen, 25 juillet 1863 J. N, 17992.

(5) Cass., 1er février 1825, 26 juillet 1825; Grenier, 82; Troplong, 686; Aubry et Rau, § 276, note 7.

(6) C. civ. 1912, 1978; Cass., 2 avril 1811; Caen, 17 juin 1825; Pont. 994; Thézard, 143.

(4) Cass., 15 novembre 1852, S. 52, 1, 793; Riom, 13 mai 1854.

(5) C. civ., 2148, 5°.

Digitized by Google

813. L'omission de cette formalité entraîne la nullité de l'inscription, mais il n'y a point de formes sacramentelles ; l'essentiel est que les immeubles grevés soient désignés de telle sorte qu'ils puissent être distingués de tous autres. Les juges du fait apprécient souverainement si la désignation de l'inscription est suffisante (1).

En général, le mieux est de copier la désignation contenue dans l'acte constitutif de l'hypothèque.

814. Quant à la situation des biens, elle se fait en dénommant la commune où ils sont situés. La jurisprudence décide que l'indication erronée de la commune n'emporte pas nullité, si les tiers n'en ont pas éprouvé de préjudice (2).

815. Pour l'espèce elle est assez précisée lorsqu'on dit que les biens consistent en : *maison, jardin, pré, vigne, labour*, *bois*, etc. Il y a même indication suffisante de l'espèce, lorsque l'inscription est prise sur *tous les biens* appartenant au débiteur dans telle commune déterminée (3), surtout quand l'acte constitutif contient les numéros du cadastre (4); ou encore sur tous bâtiments, maisons, cours, jardins, terres labourables, prés, bois appartenant au débiteur dans tel arrondissement (5). Toutefois, l'inscription prise sur *différents immeubles*, appartenant au

(1) Cass., 15 février 1836, 8 avril 1844, 4 mars 1873 ; 12 novembre 1890, S. 91, 1, 199 ; Bordeaux, 6 mai 1848 ; J. G. *Prir.*, 1295 ; Pont, 1005.

(2) Cass., 6 février 1821, 14 juin 1831 ; Aix, 13 novembre 1812 ; Caen, 16 janvier 1814 ; Nancy, 28 avril 1826 ; Pont, 1005.

(3) Cass., 28 août 1821, 15 février 1836, 4 mars 1873, S. 73, 1, 306 ; Grenoble, 8 août 1817 ; Riom, 15 avril 1826 ; Bourges, 23 avril 1841 ; Nancy, 30 mai 1842 ; Bordeaux, 6 mai 1848 ; Paris, 21 février 1850.

(4) Lyon, 21 juillet 1853 ; Bourges, 23 avril 1841 ; Montpellier, 7 juin 1849 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 266, note 63 ; Jalouzet, 90 et suiv.

(5) Cass., 12 novembre 1890, J. C. 4138, S. 91, 1, 199.

Digitized by Google

débiteur dans telle commune ou dans tel arrondissement, ne serait pas valable (1), parce que l'espèce ne s'y trouve pas.

A l'égard de l'hypothèque sur les biens à venir, l'inscription doit toujours les désigner spécialement pour être valable (2).

APPENDICE

HYPOTHÈQUES MARITIMES

816. Les hypothèques conventionnelles conférées sur les navires sont rendues publiques par l'inscription sur un registre spécial, tenu par le receveur des douanes du lieu où le navire est en construction, ou de celui où il est immatriculé (3).

817. Pour opérer l'inscription, il est présenté au bureau du receveur des douanes un des originaux du titre constitutif d'hypothèque, lequel y reste déposé s'il est sous-seing privé ou reçu en brevet, ou une expédition s'il en existe minute.

Il est joint deux bordereaux, signés par le requérant, dont l'un peut être porté sur le titre présenté; ils contiennent :

1° Les noms, prénoms et domicile du créancier et du débiteur, et leur profession, s'ils en ont une ;

2° La date et la nature du titre ;

3° Le montant de la créance exprimée dans le titre;

4° Les conventions relatives aux intérêts et au remboursement ;

(1) Cass., 19 février 1828 ; Grenoble, 10 juillet 1823 ; Angers, 16 août 1826 Pont, 1005.

(2) Cass., 27 avril 1846, D. 46, 1, 224, S. 46, 1, 369 ; Colmet de Santerre, IX, 97 *bis ;* Thézard, 66 ; Gillard, 277.

(3) Loi 10 juillet 1885, art. 6.

Digitized by Google

5° Le nom et la désignation du navire hypothéqué, la date de l'acte de francisation ou de la déclaration de sa mise en construction ;

6° Élection de domicile, par le créancier, dans le lieu de la résidence du receveur des douanes (1).

818. L'inscription d'hypothèque maritime garantit, au même rang que le capital, deux années d'intérêt en sus de l'année courante (2).

TROISIÈME SECTION

HYPOTHÈQUES JUDICIAIRES

819. L'inscription de l'hypothèque judiciaire est valablement prise en vertu d'un jugement contradictoire ou par défaut, aussitôt après la prononciation du jugement et avant qu'il ait été expédié, enregistré ou signifié (3).

Il y a pourtant exception pour les jugements portant reconnaissance de signature relativement à une créance conditionnelle ou à terme (n° 733).

820. Le créancier est fondé à prendre inscription sans attendre l'expiration du délai de huitaine pendant lequel l'exécution du jugement est suspendue, car l'inscription constitue une mesure simplement conservatoire (4).

(1) Loi 10 juillet 1885, art. 8 ; Desjardin, V. 1219 ; Mallet, 68 ; de Valroger, 1204.

(2) L. 10 juillet 1885, art. 13 ; comp. Lyon-Caen et Renault, 1654. — La loi du 17 juillet 1892 modifiant l'art. 2151 C. civ. ne paraît pas s'appliquer à l'inscription d'hypothèque maritime.

(3) Cass., 29 novembre 1824, 19 juin 1833 ; Toulouse, 27 mai 1830 ; Paris, 23 juillet 1840 ; Rouen, 20 mars 1877, S. 77, 2. 258 ; Duranton, XIX, 338.

(4) Bordeaux, 22 août 1854 ; Chambéry, 22 décembre 1879, S. 80, 2, 241 ; Favard, V, 917 ; Boitard et Glasson, 319 ; Thézard, 80.

Digitized by Google

S'il y a opposition ou appel du jugement en vertu duquel l'inscription est prise, elle suit le sort du jugement : elle subsiste avec le jugement s'il est maintenu, elle tombe s'il est réformé (1).

Dans le cas où le jugement serait réformé, l'inscrivant pourrait être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice causé à son prétendu débiteur par l'inscription, si la créance a été évaluée avec exagération (2).

821. Le mandataire *ad litem* est obligé de prendre inscription en vertu du jugement qu'il a obtenu (3). Cependant le contraire a été décidé plusieurs fois, mais à raison de circonstances particulières qui laissent le principe intact (4).

822. L'inscription de l'hypothèque judiciaire est opérée sur la représentation au conservateur du jugement qui donne naissance à l'hypothèque (5).

823. Le requérant exhibe une expédition ou un extrait littéral du jugement, mais le conservateur peut opérer l'inscription sur le vu de la minute non enregistrée (6).

824. Au jugement d'où résulte l'hypothèque, le requérant doit joindre deux bordereaux sur papier timbré ; l'un des bordereaux peut être porté sur l'expédition ou l'extrait du jugement (7).

(1) Cass., 17 mars 1880, S. 82, 1, 405 ; Baudot, I, 442 ; Pont, 596.

(2) Paris, 9 janvier 1861, 7 février 1866, S. 66, 2, 234.

(3) Cass., 24 janvier 1849, 6 août 1855, 5 août 1879; Paris, 28 juillet 1851 ; Toulouse, 15 mai 1875, S. 75, 2, 140.

(4) Cass., 23 novembre 1857 ; Agen, 18 février 1873, J. A. 77, p. 244, S. 73, 2, 167.

(5) C. civ., 2148.

(6) Sol. 31 mai 1877 ; Limoux, 13 juillet 1827, J. E. 20479.

(7) Il est permis d'établir l'un des bordereaux à la suite de l'expédition d'un jugement de justice de paix, bien qu'elle soit dispensée du timbre. L. 26 janvier 1892, art. 12 ; J. C., 4321 ; — *Contrà*, Sol., 30 juin 1893, J. E., 24210.

Digitized by Google

825. Les bordereaux contiennent :

1° Les nom, prénoms, profession et domicile du créancier ;

2° L'élection de son domicile dans l'arrondissement du bureau des hypothèques ;

3° Les nom, prénoms, profession et domicile ou désignation précise du débiteur ;

4° La date et la nature du titre ;

5° L'indication du montant de la dette avec ses accessoires et celle de l'époque de son exigibilité (1).

826. Ce qui a été dit plus haut (nos 782 à 811) pour l'inscription des hypothèques conventionnelles est en général applicable aux inscriptions d'hypothèques judiciaires. Néanmoins, il est nécessaire de présenter quelques observations particulières à ces dernières inscriptions.

Disons d'abord qu'on remarque trop souvent dans les inscriptions judiciaires l'absence de prénoms, aussi bien pour le créancier que pour le débiteur, et la qualification vague de commerçant donnée à ce dernier, alors qu'il n'a jamais fait aucun commerce. Ces négligences présentent des dangers sérieux au point de vue de la validité des inscriptions, sans compter les ennuis résultant : 1° Du défaut d'indication des prénoms du créancier, qui est obligé de fournir une notoriété lorsqu'il donne mainlevée de son inscription, pour arriver à la radiation ; 2° De l'absence de prénoms pour le débiteur quand il existe plusieurs personnes ayant un nom semblable, domiciliées dans la même commune, car si on délivre un état d'inscriptions, le

(1) C. civ., 2148.

Digitized by Google

conservateur ne pouvant distinguer l'individu grevé de l'hypothèque judiciaire des autres qui portent le même nom, délivre toutes les inscriptions, ce qui occasionne toujours des frais de mainlevée et pourrait, de plus, donner lieu à des actions en dommages-intérêts contre l'inscrivant.

827. L'obligation imposée au créancier qui prend inscription pour sûreté d'une créance indéterminée, d'évaluer le montant de sa créance, est applicable à l'hypothèque judiciaire, car c'est un élément nécessaire à la réalisation complète du principe de publicité, et sa détermination n'est pas plus difficile pour la créance dérivant d'un jugement que pour celle qui résulte d'une convention (1). Il nous semble qu'il n'y a pas de distinction à faire à cet égard entre les hypothèques conventionnelles et les hypothèques judiciaires, bien que le contraire ait été admis par diverses décisions (2).

828. En ce qui concerne la mention de l'époque d'exigibilité de la créance, elle doit être faite dans l'inscription d'hypothèque judiciaire à peine de nullité (3); néanmoins cette mention n'est pas assujettie à une forme sacramentelle; il suffit qu'elle résulte des indications contenues dans le bordereau.

Il a été jugé que la mention d'exigibilité résulte suffisamment de l'énonciation que l'inscription est prise :

(1) Cass., 11 novembre 1811; Chambéry, 22 décembre 1879, S. 80, 2, 241; Grenier, I, 83, 201; Battur, III, 112; J. G., *Priv.*, 1567; Baudot, 275; Pont, 989; Aubry et Rau, § 274, note 7; Thézard, 143; Colmet de Santerre, IX, 128 *bis*, v, Jalouzet, 74; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1659.

(2) Cass., 4 août 1825; Paris, 16 mars 1822; Rouen, 19 février 1828, 8 février 1851, S. 51, 2, 715; Limoges, 5 décembre 1839; Duranton, XX, 117; Troplong, 684; Massé et Vergé, § 811, texte et note 2; Vaugeois, *Rev. prat.*, XI, p. 5.

(3) Rouen, 1er août 1809; Cass., 30 juin 1863, 26 mars 1872, S. 74, 1, 313.

Digitized by Google

1° Pour un *capital exigible* ou pour *effets de commerce protestés* (1) ;

2° En vertu d'un jugement *par défaut*, portant condamnation en principal au paiement d'une somme productive d'intérêts à partir d'une époque déterminée (2) ;

3° Pour une créance exigible à la fin de l'instance pendante entre les parties (3).

829. En principe, l'hypothèque judiciaire est générale, il n'est donc pas nécessaire d'indiquer dans l'inscription les immeubles grevés. Il suffit que l'inscription énonce qu'elle est prise sur la généralité des immeubles présents et à venir (4). Ainsi formulée, l'inscription frappe à sa date tous les immeubles que le débiteur possède ou qu'il pourra acquérir, à un titre quelconque, dans l'arrondissement du bureau où elle est prise, sans qu'il soit nécessaire de requérir des inscriptions successives à mesure des acquisitions (5).

Il est indispensable d'exprimer dans l'inscription judiciaire qu'elle est prise sur *tous les biens présents et à venir*, car le défaut d'explication précise pourrait faire décider que l'inscription ne frappe pas les biens à venir (6). Ainsi, l'inscription formée sur

(1) Cass., 23 juillet 1812, 1er février 1825, 26 juillet 1825; Riom, 21 février 1810; Toulouse, 26 mars 1810.

(2) Nancy, 27 décembre 1879, S. 80, 2, 174; Rouen, 8 février 1851; Cass., 8 mars 1853.

(3) Chambéry, 22 décembre 1879, S. 80, 2, 241; Cass., 15 mars 1852.

(4) C. civ., 2148; Pont, 1000; Aubry et Rau, § 273, note 1.

(5) Cass., 3 août 1819, 5 novembre 1873; Rouen, 22 mai 1818; Metz, 23 avril 1853; Agen, 5 avril 1856; Grenier, I, 193; Troplong, 690; comp. Cass., 26 février 1883, S. 84, 1, 275.

(6) Limoges, 3 juin 1871, S. 71, 2, 84; Cass., 21 novembre 1827; Troplong, 436; Pont, 598; Jalouzet, 83.

Digitized by Google

tous les biens appartenant au débiteur ne porte pas sur ceux acquis depuis.

830. Rappelons que l'hypothèque judiciaire est susceptible de réduction par la convention des parties ou par jugement (1) — (nos 739 à 748).

QUATRIÈME SECTION

HYPOTHÈQUES LÉGALES

ARTICLE PREMIER

FEMMES MARIÉES

1° Inscription au profit de la femme

831. L'hypothèque légale de la femme existe indépendamment de toute inscription pendant le mariage et jusqu'à l'expiration de l'année qui suit sa dissolution (2) : décès de l'un des époux ou divorce (3).

Dans le calcul du délai d'un an, on compte le *dies ad quem*, mais non le *dies a quo;* ainsi la dissolution du mariage étant arrivée le 2 février 1897, l'inscription devra être prise le 2 février 1898 au plus tard (4).

832. La dispense d'inscription cesse en cas de purge, de saisie immobilière ou d'expropriation pour cause d'utilité publique (5).

(1) C. civ., 2159, 2161.

(2) C. civ., 2135; L. 23 mars 1855, art. 8.

(3) C. civ., 227; Tr. Bordeaux, 15 janvier 1894, S. 94, 2, 256, D. 94, 2, 256, D. 94, 2, 577; Carpentier, 345.

(4) Troplong, 312; Bressolles, 99; Pont, 827; Verdier, 703.

(5) C. civ., 2193, 2195 ; C. pr., 717 ; Cons. d'Etat, 8 mai 1812 ; L. 3 mai 1841, art. 17.

Digitized by Google

833. Sont toutefois les maris tenus de rendre publiques les hypothèques dont leurs biens sont grevés, et, à cet effet, de requérir eux-mêmes, sans aucun délai, inscription aux bureaux à ce établis, sur les immeubles à eux appartenant et sur ceux qui pourront leur appartenir par la suite.

Le mari qui, ayant négligé de prendre inscription sur lui-même, aurait consenti ou laissé prendre des privilèges ou des hypothèques sur ses immeubles, sans déclarer expressément qu'ils étaient affectés à l'hypothèque légale de sa femme, serait réputé stellionataire et devenait autrefois contraignable par corps (1); mais la contrainte par corps étant abolie en matière civile, le stellionat, délit civil, n'a plus d'autre sanction que la déchéance du terme encourue par le mari, comme n'ayant pas fourni les sûretés implicitement promises par la convention au créancier (2).

834. A défaut par les maris de faire inscrire les hypothèques légales, elles sont requises par le procureur de la République, près le tribunal civil de première instance du domicile du mari ou du lieu de la situation des biens (3).

Les procureurs de la République n'ont à intervenir qu'après s'être assurés *qu'il y a lieu* de prendre inscription afin de ne pas exposer les parties à des frais frustratoires, et les tiers qui auraient légitimement contracté, à de vaines difficultés et à des lenteurs préjudiciables (4). C'est spécialement dans le cas de

(1) C. civ., 2136 ; L. 23 juillet 1867 ; comp. Pont, 854.

(2) C. civ., 1188 ; Bordeaux, 13 février 1851 ; Demolombe, XXV, 677 ; Aubry et Rau, § 303, note 15 ; Thézard, 157.

(3) C. civ., 2138.

(4) Circ. min. just., 15 2eptembre 1803.

Digitized by Google

mise en vente d'immeubles saisis sur le mari, que le procureur doit inscrire l'hypothèque légale de la femme sur les biens compris dans la saisie (1).

835. D'ailleurs, les parents du mari ou de la femme et les créanciers de cette dernière sont autorisés à requérir l'inscription, que la femme peut aussi prendre sans le consentement de son mari (2).

836. Aucune autre personne n'a qualité pour inscrire l'hypothèque légale de la femme, et le tiers qui aurait pris l'inscription sans mandat pourrait être actionné en dommages-intérêts (3). Mais le conservateur n'est pas en droit de refuser l'inscription requise (4).

837. Si l'hypothèque légale de la femme n'a pas été inscrite avant l'expiration de l'année qui suit la dissolution du mariage, par décès ou divorce, elle ne date à l'égard des tiers que du jour de l'inscription prise ultérieurement (5).

La dissolution du mariage résulte seulement du décès de l'un des époux ou du divorce, de sorte que la séparation de corps ou de biens ne fait pas cesser la dispense d'inscription (6).

838. Si la succession du mari était acceptée sous bénéfice d'inventaire, l'inscription qui serait prise après l'expiration de l'année du décès, se trouverait entachée de nullité (7).

(1) C. pr., 692.

(2) C. civ., 2139 ; C. pr., 775 ; Paris, 31 août 1810, 18 avril 1855 ; Pont, 846 ; Aubry et Rau, § 472 ; Demolombe, IV, 131.

(3) Cass., 4 août 1874, S. 74, 1, 462 ; Boulanger, 236.

(4) Cass., 29 juin 1870.

(5) L. 23 mars 1855, art. 8 ; Tr. Bordeaux, 15 janvier 1894, J. C., 4569, S. 94, 2, 256, D. 94, 2, 577 ; Carpentier, 345.

(6) Pont, 808 ; Ducruet, 33 ; Grosse, 245 ; Flandin, 1259 ; Lebaron, 442 ; Baudry-Lacautinerie et de Loynes, 1511.

(7) Seine, 4 août 1891, *Rec. not.*, 8600 ; Aubry et Rau, § 269, note 21 ; Troplong, 317.

Digitized by Google

839. Quand le mariage est dissous par la mort de la femme, ses héritiers sont tenus de prendre inscription dans l'année, alors même qu'ils seraient mineurs sous la tutelle légale du mari (1). En ce qui concerne les héritiers mineurs sous la tutelle du mari, leur créance pour les reprises de la femme est garantie par l'hypothèque pupillaire et prend rang du jour de l'ouverture de la tutelle (2).

840. Les droits d'hypothèque légale des femmes mariées sur leurs époux sont inscrits sur la représentation de deux bordereaux contenant seulement :

1° Les nom, prénoms, profession et domicile réel du créancier, et le domicile qui sera par lui, ou pour lui, élu dans l'arrondissement ;

2° Les nom, prénoms, profession, domicile ou désignation précise du débiteur.

3° La nature des droits à conserver et le montant de leur valeur quant aux objets déterminés (3), sans être tenu de la fixer quant à ceux qui sont conditionnels, éventuels ou indéterminés (4).

Les droits et reprises de la femme sont indéterminés lorsqu'ils n'ont pas été réglés au moyen d'une liquidation faite après la dissolution du mariage, ou

(1) Cass., 2 mai 1866, 22 août 1876, 2 juillet 1877 ; Bourges, 17 février 1872 ; Paris, 51 janvier 1875, 22 novembre 1894, J. C., 4579 ; Aix, 9 janvier 1875 ; Alger, 12 mai 1880 ; Douai, 22 juillet 1879 ; — *Contrà*, Toulouse, 9 juillet 1875 ; Lyon, 11 janvier 1876, S. 76, 2, 203 ; Pont, 809 ; Nicolles, *Rev. crit.*, XIII, 548.

(2) Pau, 19 août 1850 ; Bourges, 17 février 1872 ; Paris, 21 janvier 1875 ; Aix, 9 janvier 1875 ; Alger, 12 mai 1880, S. 81, 2, 37.

(3) Aix, 20 novembre 1891, S. 92, 2, 17 ; Montpellier, 4 août 1590, S. 96, 1, 318. — Ces arrêts ont annulé, à tort selon nous, des inscriptions d'hypothèques légales prises au profit de femmes dotales, pendant le mariage et avant séparation, pour défaut d'indication du montant des créances résultant d'une dot en argent, et d'un legs en deniers.

(4) C. civ., 2153 ; Cass., 29 mars 1872, 25 avril 1882, S. 82, 1, 441 ; Saint-Omer, 24 décembre 1885.

Digitized by Google

à la suite d'une séparation de biens judiciaire (1).

Dans tous les cas où on croirait nécessaire d'indiquer le montant des créances connues de la femme, il serait indispensable d'ajouter un article spécial pour tous autres droits et créances indéterminés, sinon, l'inscription ne garantirait que les choses spécifiées et pour le chiffre porté (2).

On n'est jamais tenu dans une inscription d'hypothèque légale d'indiquer l'exigibilité de la créance (3).

841. L'indication de l'espèce et de la nature des biens n'est pas nécessaire dans l'inscription de l'hypothèque légale de la femme : cette inscription frappe tous les immeubles présents et à venir du mari compris dans l'arrondissement du bureau (4). A l'égard des immeubles déjà sortis des mains du mari, en vertu d'un acte transcrit, au moment où l'inscription est prise, cette inscription ne les atteint pas, à moins qu'elle ne porte *sur tous les biens possédés par le mari depuis le mariage.*

Quand l'hypothèque légale a été restreinte par le contrat de mariage ou par jugement, elle devient spéciale et il est alors obligatoire de désigner les immeubles grevés ou d'éliminer ceux qui ont été dégrevés (5).

842. Si l'inscription est requise antérieurement à toute liquidation, les reprises, créances et droits ma-

(1) Rouen, 13 juin 1850 ; Douai, 7 décembre 1893 ; Bordeaux, 27 novembre 1894 ; Aubry et Rau, § 276, note 12 ; Pont, 997 ; — *Contrà*, Aix et Montpellier précités.

(2) Cass., 20 mars 1872, 25 avril 1882, S. 82. 1, 441, D. 82, 1, 371.

(3) Caen, 21 février 1887, J. C. 3763 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1680.

(4) C. civ., 2148 ; Paris, 9 décembre 1890, D. 91, 2, 308.

(5) C. civ., 2140 à 2142.

Digitized by Google

trimoniaux de la femme mariée, sont à considérer comme indéterminés, aussi bien pour ses apports en mariage que pour les actes ou faits déjà consommés (1).

Au contraire, si les droits de la femme ont été fixés, l'inscription doit en indiquer le chiffre (2).

843. L'hypothèque légale de la femme qui n'a pas été inscrite dans le délai imparti par la loi, dégénère en simple hypothèque, ne prenant rang qu'à sa date et soumise aux conditions de publicité édictées dans l'intérêt des tiers ; par suite, cette inscription doit contenir l'indication du montant de la créance, et ne produit effet qu'à concurrence de la somme indiquée (3).

844. L'inscription de l'hypothèque légale de la femme mariée a toujours lieu sans représentation d'aucun titre (4).

845. Il est à remarquer que la femme séparée de corps, qui, après renonciation à communauté, a reçu le montant de ses reprises, est néanmoins fondée à inscrire son hypothèque légale, alors même qu'elle n'aurait aucune créance actuelle contre son mari (5).

(1) Cass., 4 février 1856 ; Rouen, 13 juin 1850, D. 50, 2, 120 ; Pont, 997 ; Aubry et Rau, § 276, texte et note 12 ; Labbé, S. 82, 2, 185 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes 1685 ; — *Contrà*, Aix, 20 novembre 1891 ; Montpellier, 4 août 1890.

(2) Caen, 18 juin 1879, S. 80, 2, 206.

(3) Cass., 20 mars 1872, D. 72, 1, 401, S. 72. 1, 164 ; — *Contrà*, Caen, 18 juin 1879, S. 81, 2, 201 ; Bordeaux, 18 novembre 1890, *Rev. not.*, 8495 ; de Loynes, D. 95, 2, 42, selon lesquels l'hypothèque conserve son caractère d'hypothèque légale.

(4) Pont, 939 ; Grenier, 84 ; Aubry et Rau, § 275 ; Jalouzet, 9 ; Landouzy, 137.

(5) Cass., 20 mai 1878, S. 79, 1, 49 ; Paris, 16 mars 1839 ; Seine, 13 mai 1884 ; *Encycl. du not.*, Hyp., 914 ; — *Contrà*, Nancy, 22 mai 1869 ; Bordeaux, 22 juillet 1869.

Digitized by Google

2° Inscription au profit des créanciers subrogés

846. Quand la femme cède ses reprises et créances contre son mari à un tiers et le subroge dans son hypothèque légale (n° 1081), le créancier subrogé n'en est saisi à l'égard des tiers que par une inscription de cette hypothèque prise à son profit, ou par une mention de la subrogation en marge de l'inscription préexistante.

Les dates des inscriptions ou mentions déterminent l'ordre dans lequel ceux qui ont obtenu des cessions exercent les droits hypothécaires de la femme (1).

Ainsi, l'hypothèque est-elle inscrite, l'acte contenant la subrogation l'énonce, et un extrait de cet acte est déposé au bureau des hypothèques pour faire mentionner le droit du créancier subrogé.

Au contraire, si l'hypothèque n'est pas inscrite, — c'est le cas le plus fréquent — le créancier subrogé doit faire opérer l'inscription directement à son profit ; à cet effet, un bordereau collectif de l'hypothèque conventionnelle et de l'hypothèque légale est suffisant. Le conservateur ne serait pas fondé à exiger un bordereau pour chacune des hypothèques (2).

847. Lorsque le créancier subrogé requiert l'inscription, il n'est pas nécessaire d'énoncer dans le bordereau, le montant et la cause des reprises de la femme, car le créancier a les mêmes droits qu'elle, et les exerce comme elle aurait fait elle-même. Par

(1) L. 23 mars 1855, art. 9.

(2) Cass., 9 décembre 1872 ; S. 73, 1, 146 ; Orléans, 20 février 1857 ; Dijon, 13 juillet 1858 ; Pont, 781 ; Aubry et Rau. § 288 *bis*, note 22 ; Thézard, 233.

Digitized by Google

suite, le créancier se borne à requérir inscription des créances, reprises et droits matrimoniaux de la femme contre son mari, à concurrence du montant de la créance de l'inscrivant subrogé (1).

Du moment où le créancier subrogé a inscrit l'hypothèque légale a son profit direct, l'inscription ne profite qu'à lui, et il peut ultérieuremement en donner main-levée définitive (2).

Mais, si au lieu de procéder de cette façon, le créancier requérait l'inscription de l'hypothèque légale au nom de la femme, avec mention de la subrogation consentie à son profit, la femme bénéficierait de l'inscription et le subrogé ne pourrait plus en donner main-levée définitive ; il ne serait fondé qu'à consentir la radiation de la subrogation (3).

On voit que ce dernier procédé peut occasionner des difficultés dans la pratique, aussi est-il complètement abandonné.

848. Du reste, la subrogation à l'hypothèque légale peut porter, aux choix des parties, sur des biens déterminés, ou sur tous les biens présents, ou encore sur les biens qui sont suceptibles d'être grevés.

Quand la subrogation ne contient aucune restriction et a été suivie d'une inscription prise dans les mêmes termes, les biens advenus postérieurement au mari, même après la dissolution du mariage,

(1) Cass., 4 février 1856, 9 décembre 1872 ; Douai, 7 décembre 1893, J. C. 4215 ; Pont, 998.

(2) Cass., 5 février 1861, 21 juillet 1863, 1er mai 1866 ; S. 66, 1, 187 ; Rouen, 26 décembre 1862 ; Orléans, 9 août 1874 ; Thézard, 233 ; Boulanger, 238 ; Méringuhac, 77.

(3) Cass., 25 février 1862, 1er mai 1866, 3 juillet 1866 ; S. 66, 1, 345, Aubry et Rau, § 288 *bis*, 3° ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1037.

Digitized by Google

sont frappés au profit du subrogé, sans qu'il soit besoin de prendre de nouvelles inscriptions (1).

Toutefois l'inscription au profit du subrogé ne frappe pas les immeubles sortis du patrimoine du mari au moment de la subrogation, à moins d'une clause formelle la faisant porter sur tous les biens que le mari a possédés depuis le mariage.

ARTICLE DEUXIÈME

MINEURS ET INTERDITS

849. Pendant la minorité ou l'interdiction et jusqu'à l'expiration de l'année qui suit la majorité du mineur ou la main-levée de l'interdiction, l'hypothèque légale du mineur et de l'interdit existe indépendamment de toute inscription (2).

La dispense d'inscription cesse dans trois cas : purge de l'hypothèque légale ; expropriation forcée ; expropriation publique des biens du tuteur (3).

En cas de décès du pupille, ses héritiers, même mineurs, doivent inscrire l'hypothèque légale dans l'année de sa mort (4).

Si le mineur était simplement émancipé, le délai courrait seulement de sa majorité (5).

Le décès, la démission ou la destitution du tuteur ne font pas courir le délai d'un an (6).

(1) Cass., 24 mai 1869 ; Paris, 18 août 1876 ; Lyon, 27 décembre 1882 ; S. 84, 2, 62 ; comp. Boulanger, 142.

(2) L. 23 mars 1855, art. 8.

(3) C. civ., 2195 ; C. pr., 717 ; L. 3 mai 1841, art. 17.

(4) Cass., 2 mai 1866, 22 août 1876, S. 76, 1, 471, D. 78, 1, 212, *Rev. not.* 5275.

(5) Amiens, 6 février 1864 ; Grenoble, 10 Juillet 1867 ; Alger, 26 avril 1880, J. G., *Priv.*, 1138, S. 81, 2, 264 ; Thézard, 229 ; Aubry et Rau, § 269, note 16 ; Pont, 814 ; Grosse, 246 ; Fons, 73 ; Flandin, 1525.

(6) Grenoble, 10 juillet 1867 ; Pont, 814 ; Colmet de Santerre, IX, 107 bis, III,

Digitized by Google

850. La loi enjoint aux tuteurs eux-mêmes de prendre, sans aucun délai, inscription de l'hypothèque légale sur tous les immeubles qu'ils possèdent au moment de l'entrée en gestion, et sur tous ceux qui pourront leur appartenir par la suite. Le tuteur qui, ayant manqué de faire inscrire l'hypothèque légale, aurait consenti ou laissé prendre des privilèges ou des hypothèques sur ses immeubles sans déclarer l'hypothèque légale de son pupille, serait réputé stellionataire (1).

851. Les subrogés-tuteurs sont obligés de veiller à ce que les inscriptions soient prises sans délai, et, si elles ne l'étaient pas, de les faire effectuer eux-mêmes. Le subrogé-tuteur est personnellement responsable du préjudice que le défaut d'inscription peut occasionner, soit au pupille (2), soit aux tiers qui ont traité hypothécairement avec le tuteur dans l'ignorance de l'hypothèque légale (3), alors du moins que le subrogé-tuteur connaissait l'existence des immeubles du tuteur (4).

852. D'ailleurs, les inscriptions peuvent être requises, soit par les mineurs et interdits eux-mêmes, soit par leurs parents, amis ou créanciers (5) ; mais ces derniers n'encourent pas de responsabilité lorsqu'ils négligent de prendre inscription (6).

Rivière et Huguet, 379 ; Flandin, 1525 ; — *Contrà*, Verdier, 693 ; Andier, *Rev. prat.*, XX, 181.

(1) C. civ., 2136.

(2) C. civ., 2137 ; Grenoble, 14 mai 1895, S. 96, 2, 111 ; Cass., 15 novembre 1892, *Rev. not.*, 8830, et Angers, 19 janvier 1892, *Rev. not.*, 8636, S. 93, 1, 145 ; Bordeaux, 5 mars 1861 ; Nancy, 26 février 1880 ; Pont, 859, 861 ; Aubry et Rau, § 269, 2° ; Taulier, VII, 316 ; Thézard, 157.

(3) Notamment en n'inscrivant pas sur la page, Paris, 26 février 1891, J. C., 4183, *Rev. not.* 8635, J. G., *Priv.*, 1115.

(4) Paris, 30 avril 1894 et Cass., 23 décembre 1895, *Rev. not.* 9596, S. 96, 1, 181.

(5) C. civ., 2139 ; C. pr. 775 ; Bordeaux, 2 avril 1884.

(6) Pont, 847 ; Aubry et Rau, § 269, note 34.

Digitized by Google

853. Enfin, les mêmes inscriptions sont requises, s'il y a lieu, par le procureur de la République, près le tribunal de première instance du domicile du tuteur ou de la situation des biens (1).

854. Les droits d'hypothèque légale des mineurs et interdits sur les biens de leurs tuteurs sont inscrits, sans production de titre, sur la représentation de deux bordereaux contenant les mêmes indications que celles prescrites (n° 837) pour les inscriptions des hypothèques légales des femmes mariées (2).

855. Il n'est nécessaire de désigner les biens que dans le cas où l'hypothèque a été restreinte.

856. Si l'inscription est prise après l'expiration du délai d'un an, à partir de la cessation de la tutelle, il devient indispensable, à l'égard des tiers, d'évaluer le montant de la créance et de désigner les biens grevés. Cependant le contraire est plus généralement enseigné (3).

ARTICLE TROISIÈME

ÉTAT ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS

857. L'hypothèque légale de l'Etat, des communes et des établissements publics contre les receveurs et administrateurs comptables, pour la garantie de leur gestion, frappe tant les immeubles qui appartenaient au comptable avant sa nomination, que ceux qu'il a acquis postérieurement, autrement qu'à titre onéreux (4).

(1) C. civ., 2138.

(2) C. civ., 2153.

(3) Cass., 20 mars 1872, S. 72, 1, 164, D. 72, 1, 401; — *Contrà*, Caen, 18 juin 1879, S. 80, 2, 201; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1685.

(4) C. civ., 2121, 2134; L. 5 septembre 1807, art. 6.

Digitized by Google

858. Cette hypothèque, indépendante du privilège sur les immeubles acquis à titre onéreux, n'existe qu'à la charge de l'inscription qui doit être requise ou faite, à peine de destitution et de dommages-intérêts, par les receveurs d'Enregistrement et les conservateurs des hypothèques, au vu des actes déclaratifs ou translatifs de propriété passés par les comptables (1).

859. Pour opérer l'inscription de l'hypothèque légale au profit de l'État ou d'un établissement public, le requérant présente trois bordereaux contenant : l'indication du créancier ; l'élection d'un domicile dans l'arrondissement ; la désignation précise du débiteur et la nature des droits à conserver (2).

Le défaut de mention de domicile, de la part de l'agent du Trésor, dans une inscription par lui prise au nom du Trésor, ne vicie pas l'inscription (3).

L'article 5 de la loi du 5 septembre 1807 paraît rendre obligatoire la désignation des immeubles sur lesquels l'hypothèque légale du Trésor est inscrite.

Du reste, cette hypothèque est inscrite sans production de titre (4).

860. Aussitôt après avoir pris l'inscription, le conservateur adresse un des bordereaux au procureur de la République et un autre à l'agent du Trésor (5).

(1) L. 5 septembre 1807, art. 7 ; Pallain, 252, 255 ; Landouzy, 114.
(2) C. civ., 2153 ; Inst., 350, 868.
(3) Rouen, 22 mai 1818.
(4) Pont, 930 ; Aubry et Rau, § 275 ; Jalouzet, 18.
(5) Baudot, 421.

Digitized by Google

ARTICLE QUATRIÈME

LÉGATAIRES

861. L'hypothèque légale conférée au légataire sur les biens de la succession du testateur (1), s'inscrit sur la production d'un double bordereau contenant :

1° Les nom, prénoms, professions et domicile du légataire ;

2° L'élection d'un domicile dans un lieu quelconque de l'arrondissement du bureau hypothécaire ;

3° Les nom, prénoms, profession et domicile du défunt ;

4° La date du testament ;

5° Le montant du legs, ou son évaluation pour les rentes et prestations, l'époque de l'exigibilité et les accessoires ;

6° La nature et la situation des immeubles grevés (2).

862. Nous croyons que le conservateur est fondé à demander la représentation d'un extrait littéral du testament donnant naissance à l'hypothèque du légataire.

863. Quoique l'énonciation de la nature et de la situation des immeubles grevés ne paraisse pas indispensable pour la validité de l'inscription (3), la prudence commande aux patriciens de fournir ce renseignement. Du reste, il devient obligatoire quand

(1) C. civ., 1017 ; Demolombe, XVII, 217 ; XXI, 673.

(2) C. civ., 2111, 2148, 2153.

(3) Toulouse, 23 décembre, 1870 ; Rennes, 21 mai 1875 ; Nimes, 20 janvier 1889, Bordeaux, 5 mai 1889, J. C., 4061, S. 90, 2, 124, D, 89, 2, 7 ; — *Contrà* Pont, 1001.

Digitized by Google

le testateur a limité l'action hypothécaire du légataire (1).

ARTICLE CINQUIÈME

CRÉANCIERS DE FAILLITE

864. C'est aux syndics qu'incombe l'obligation de prendre inscription, au profit de la masse des créanciers de la faillite, sur les immeubles du failli (2).

Pour opérer l'inscription, le syndic représente un double bordereau contenant :

1° Les nom, prénoms et domicile du syndic ;

2° L'élection de son domicile dans l'arrondissement du bureau des hypothèques ;

3° Les nom, prénoms, profession et domicile du failli ;

4° La date du jugement déclaratif de la faillite et le nom du tribunal qui l'a rendu ;

5° La nature et la situation des immeubles du failli dont le syndic connaîtrait l'existence.

L'inscription, au profit de la masse des créanciers, est prise pour la généralité des sommes dues par le failli, sans indication de chiffre.

865. Le syndic peut se borner à prendre inscription sur tous les immeubles présents et à venir du failli, situés dans l'arrondissement de tel bureau des hypothèques (3) ; mais si le syndic connaît l'existence de certains immeubles, il est plus correct de les indiquer.

(1) Bordeaux, 27 février 1840 ; Angers. 22 décembre 1850 ; J. G. : *Priv.*, 3896.

(2) C. comm., 498 : Rivière, p. 728.

(3) Dijon, 5 août 1862 ; Paris, 27 mai 1865, S. 66, 2, 227 ; Boulanger, 97 ; — *Contrà*, Pont, 1001 ; Aubry et Rau, § 264, note 16 ; Bravard, V. 449.

Digitized by Google

866. Dans l'usage général de la pratique, le syndic joint au bordereau d'inscription un extrait littéral du jugement déclaratif de la faillite, quoique la production de cette pièce ne soit pas légalement obligatoire (1).

CINQUIÈME SECTION

PRIVILÈGES

ARTICLE PREMIER

VENDEUR

867. La transcription du titre transférant la propriété à l'acquéreur et constatant que la totalité ou partie du prix est due au vendeur, conserve, sur l'immeuble vendu, le privilège de ce dernier, qui n'a pas besoin de prendre une inscription particulière, alors même que le conservateur des hypothèques aurait omis d'inscrire d'office ce privilège (2).

868. Quant à la transcription d'un acte de revente, elle serait insuffisante pour conserver le privilège du vendeur originaire, malgré l'énonciation contenue dans cet acte que le prix de la première vente reste dû (3).

869. Les mêmes règles sont applicables au bailleur de fonds authentiquement subrogé dans le privilège du vendeur (4).

(1) Déc. min. fin., 12 et 26 janvier 1813 ; Aubry et Rau, § 275 ; Baudot, 480 ; Jalouzet, 18.

(2) C. civ., 2108 ; Pont, 268 à 272 ; Verdier, 512.

(3) Cass., 14 janvier 1818, 29 avril 1845 ; Montpellier, 9 juin 1853 ; Paris, 30 novembre 1860 ; Pont, 265 ; Flandin, 1098, 1099 ; Aubry et Rau, § 278.

(4) C. civ., 2108 ; Pont, 227 ; Aubry et Rau, § 278, note 18.

Digitized by Google

870. Le privilège peut aussi être rendu public, sans transcription préalable, au moyen d'une inscription prise au profit du vendeur ou du créancier subrogé (1).

871. Cette inscription est soumise aux conditions de forme prescrites pour les inscriptions d'hypothèques conventionnelles (2) et indiquées plus haut (nos 780 et suiv.). Cependant l'élection d'un domicile n'est pas indispensable (3), mais son utilité est manifeste dans le cas de purge (no 1228).

872. En cas de vente sur saisie immobilière, la mention sommaire du jugement d'adjudication, en marge de la transcription de la saisie, ne suffit pas pour conserver le privilège du vendeur (4); il est indispensable de faire trancrire l'adjudication ou de prendre une inscription particulière.

873. En matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, la transcription du jugement d'expropriation conserve le privilège, et le conservateur des hypothèques n'a pas à formaliser d'inscription d'office (5).

874. Le notaire qui reçoit un contrat de vente peut, comme créancier du vendeur, prendre inscription, même en son nom personnel, pour conserver le privilège attaché aux frais de vente (6) — (no 310).

875. Pour être opposable à tous, le privilège du

(1) Cass., 6 juillet 1807.

(2) C. civ., 2148.

(3) Douai, 27 décembre 1892, J. C., 4375, D. 93, 2, 525; — *Contrà*, Bourganeuf, 22 juin 1894, J. C., 4623.

(4) Cass., 14 décembre 1864, S. 65, 1, 188.

(5) Cass., 13 janvier 1847, 5 avril 1854, S. 54, 1, 733, D. 54, 1, 311; Delalleau et Jousselin, 289.

(6) Cass., 7 novembre 1882, S. 83, 1, 151; Aix, 29 février 1876; Limoges, 27 décembre 1878.

Digitized by Google

vendeur doit être inscrit dans les quarante-cinq jours de l'acte de vente (1).

876. Il est unanimement admis qu'on peut inscrire le privilège du vendeur en vertu d'un acte sous-seings privés (2).

877. Rappelons encore que l'inscription d'office ne serait pas valable si le contrat de vente ne contenait pas la désignation des immeubles (3). On remarque souvent l'absence de désignation dans les cessions de droits successifs.

ARTICLE DEUXIÈME

COHÉRITIER ET COPARTAGEANT

878. Le privilège du cohéritier ou copartageant — pour la soulte, le prix de licitation, les dettes mises à la charge d'un copartageant, et la garantie des lots, — est conservé au moyen d'une inscription prise, à dater du partage ou de la licitation, dans les soixante jours, pour garantir le droit de préférence vis-à-vis des autres créanciers hypothécaires du débiteur (4), et dans les quarante-cinq jours, afin de conserver le droit de suite, malgré toute transcription d'aliénation (5).

879. Le point de départ du délai est toujours l'adjudication sur licitation ou le tirage des lots, alors même que ces actes devraient être suivis de

(1) L. 23 mars 1855, art. 6.

(2) Cass., 6 juillet 1807 ; Pont, 266 ; Aubry et Rau, § 271 ; Flandin, 1107 ; Baudot, 700.

(3) Cass., 4 mars 1873 ; Pau, 30 novembre 1876, S. 77, 2, 247 ; Pont, 270.

(4) C. civ., 2109 ; Agen, 11 juin 1894, J. C., 4562 ; Pont, 318 ; Aubry et Rau, § 278, note 28.

(5) L. 23 mars 1855, art. 6.

Digitized by Google

formalités judiciaires (1) ; par exemple, la licitation d'une liquidation (nº 415).

880. S'il s'agit d'un partage d'ascendant entre vifs, le délai courra du jour de l'acceptation ; pour le partage testamentaire, le décès de l'ascendant donnera cours au délai (2).

881. Pour opérer l'inscription du privilège de copartageant, le requérant représente l'original ou une expédition de l'acte qui donne naissance au privilège ; il y joint deux bordereaux contenant les énonciations prescrites pour les inscriptions des hypothèques conventionnelles (3) — (nºs 782 et suiv.)

882. Cette inscription de privilège est valablement prise en vertu d'un acte sous signatures privées (4).

ARTICLE TROISIÈME

CONSTRUCTEURS

883. Pour conserver le privilège de constructeur, une double inscription est nécessaire :

La première inscription doit être prise avant tout travail en vertu du procès-verbal constatant l'état des lieux (5); elle indique : le créancier, l'élection de son domicile, le débiteur, le procès-verbal de constat, la nature et la situation de l'immeuble grevé.

Cette inscription, requise pour sûreté des sommes

(1) Cass., 19 juin 1849, 17 novembre 1851 ; Orléans, 18 janvier 1879 ; Verdier, 568 ; Flandin, 1132.

(2) Flandin, 1135, 1136 : Pont, 294 ; Troplong, 315.

(3) Cass., 6 juillet 1807 ; Grenier, 286 ; Aubry et Rau, § 271 ; J. G., *Priv.*, 656.

(4) C. civ., 2148 : Verdier, 562 ; Flandin, 1116.

(5) C. civ., 2103, 2110.

Digitized by Google

qui seront dues après exécution des travaux, ne mentionne aucun capital.

Quant à la deuxième inscription, requise après la réception des travaux, et dans les six mois au plus de leur perfection (1), elle doit rappeler la première et contenir toutes les énonciations prescrites pour l'inscription des hypothèques conventionnelles (nos 782 et suiv.).

884. Ce qui vient d'être dit s'applique à la conservation du privilège de ceux qui ont fourni les deniers pour payer les constructeurs. Cependant les prêteurs doivent, en outre, énoncer dans leur inscription : 1° Les actes authentiques constatant la destination et l'emploi des sommes prêtées; 2° Le capital prêté, la date de l'exigibilité et les intérêts et autres accessoires.

ARTICLE QUATRIÈME

SÉPARATION DES PATRIMOINES

885. Les créanciers du défunt et les légataires qui veulent conserver le privilège de la séparation des patrimoines, c'est-à-dire jouir d'un droit de préférence sur tous les créanciers de l'héritier, doivent prendre inscription dans les six mois, à dater de l'ouverture de la succession (2).

886. Pour opérer l'inscription, les créanciers et légataires présentent un double bordereau contenant les énonciations prescrites pour les inscriptions des hypothèques conventuelles (nos 782 et suiv.).

(1) C. civ., 2110; Flandin, 1039; Aubry et Rau, § 273, note 38.
(2) C. civ., 878, 2111.

Digitized by Google

Toutefois, ce privilège étant accordé à tous les créanciers sans exception, celui qui n'aurait pas de titre est admis à prendre inscription sans mention de titre (1).

887. Il suffit d'indiquer dans l'inscription les nom, prénoms, profession et domicile du défunt, avec la date du décès (2); cependant si l'inscrivant connaît les héritiers, il est bon de les nommer pour éviter toute erreur.

888. Le bordereau doit, à peine de nullité, faire connaître l'espèce et la situation des immeubles grevés (3).

ARTICLE CINQUIÈME

TRÉSOR SUR LES COMPTABLES

889. Le privilège du Trésor public sur les immeubles acquis à titre onéreux, par les comptables ou par leurs femmes, postérieurement à leur nomination, se conserve par une inscription prise dans les deux mois de l'enregistrement de l'acte d'acquisition, à la diligence des receveurs d'enregistrement et des conservateurs des hypothèques (4).

890. Pour opérer l'inscription, il est présenté un triple bordereau contenant : 1° Les nom, prénoms, qualité et domicile du requérant; 2° L'élection de son domicile dans l'arrondissement du bureau des

(1) Agen, 18 juillet 1894, J. C., 4563, *Rev. not.*, 9346, S. 95, 2, 177; Sol., 6 avril 1896, J. E., 24890; comp. Cass., 2 février 1885, S. 86, 1, 57.

(2) C. civ., 2149.

(3) C. civ., 2111; Cass., 30 juillet 1878, 28 janvier 1895, *Rev. not.*, 9381; Dijon, 23 décembre 1876; Lyon, 24 décembre 1862; Agen, 23 janvier 1867; Caen, 7 février 1888, *Rev. not.*, 7906, S. 88, 2, 136; Aubry et Rau, § 619, note 41; Laurent, X, 32.

(4) L. 5 septembre 1807, art. 4, 5 et 7; Inst., 22 juillet 1809, n° 442.

Digitized by Google

hypothèques ; 3° Les nom, prénoms, profession et domicile du comptable grevé ; 4° La date et la nature du titre donnant lieu à l'inscription ; 5° L'espèce et la situation des immeubles sur lesquels doit porter le privilège.

891. Cette inscription étant indéfinie ne mentionne aucun capital ; elle est prise pour sûreté des sommes dont le comptable pourra être constitué débiteur envers le Trésor.

892. Le défaut d'indication d'un domicile de la part de l'agent du Trésor ne vicierait pas l'inscription (1).

ARTICLE SIXIÈME

TRÉSOR SUR LES CONDAMNÉS

893. Pour conserver le privilège du Trésor sur les biens du condamné, pour le remboursement des frais de justice, une inscription est prise dans les deux mois du jugement de condamnation (2).

894. L'inscription de ce privilège est effectuée sur la production d'un double bordereau, contenant les indications prescrites pour les inscriptions d'hypothèques conventionnelles (nos 782 et suiv.).

895. Cependant il est inutile d'indiquer dans le bordereau l'espèce et la situation des biens grevés, car le privilège est général et frappe tous les immeubles compris dans l'arrondissement du bureau hypothécaire (3).

(1) Rouen, 22 mai 1818.
(2) L. 5 septembre 1807, art. 3.
(3) Pallain, 297.

Digitized by Google

SIXIÈME SECTION

INTÉRÊTS CONSERVÉS PAR L'INSCRIPTION

896. En règle générale, l'inscription garantit les intérêts ou arrérages comme le capital de la créance, hypothécaire ou privilégiée, pour sûreté de laquelle elle est prise.

L'inscription posée pour un capital, avec mention qu'il est productif d'intérêts ou d'arrérages, conserve de plein droit, au même rang que le capital, les intérêts ou arrérages postérieurs à l'inscription, pour trois années (1).

Avant la loi du 17 juin 1893, le créancier inscrit pour un capital productif d'intérêt ou d'arrérages, n'avait droit qu'à deux années et à l'année courante d'intérêt ou arrérages, au même rang que le capital.

Il en est encore ainsi pour les inscriptions d'hypothèques maritimes (2).

897. Pour les intérêts ou arrérages déjà échus lors de l'inscription, ils sont garantis par elle dès qu'ils y sont énoncés (3), et en sus de ceux conservés légalement.

898. Quant aux trois années d'intérêts ou d'arrérages que l'inscription relative au capital conserve de plein droit, elles s'entendent, non pas des trois années qui suivent immédiatement l'inscription,

(1) C. civ., 2151, rectifié le 17 juin 1893.

(2) L. 10 juillet 1885, art. 13 ; Lyon-Caen et Renault, 1654 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1722.

(3) Thézard, 147 ; Laurent, XXXI, 67; Aubry et Rau, § 285, note 20; Dalmbert, 60.

Digitized by Google

mais bien des trois années quelconques (1) courues jusqu'au jour où l'inscription produit son effet légal, c'est-à-dire au jour de l'adjudication si l'aliénation est forcée (saisie ou faillite) (2), et au jour de la notification aux créanciers inscrits quand l'aliénation est volontaire (3).

899. Après ce moment, les intérêts qui pourront courir jusqu'au paiement seront dus intégralement au même rang que le capital et s'ajouteront aux trois années (4).

900. La collocation des intérêts a lieu au taux indiqué dans l'inscription, à moins qu'il ne soit supérieur à celui fixé dans le titre de la créance (5).

901. En ce qui concerne les intérêts des intérêts : 1° La somme formant le montant d'un crédit est conservée par l'inscription, de quelque manière qu'elle se compose (6) ; 2° Le créancier inscrit pour l'intérêt des intérêts peut en réclamer collocation dans la limite de l'évaluation faite dans son inscription (7) — (n° 559).

(1) Cass., 27 mai 1816 ; Angers, 18 janvier 1827 ; Pont, 1016 ; Thézard, 147 ; Colmet de Santerre, IX, 131 *bis*, VII.

(2) Cass., 30 juillet 1873, 6 mai 1878, 7 avril 1880, S. 80, 1, 220 ; Bordeaux, 26 août 1868 ; Alger, 9 mars 1870 ; Paris, 27 avril 1877 ; Caen, 16 mars 1880 ; Aubry et Rau, § 285, note 22 ; — *Contrà*, Lyon, 9 juin 1865 ; Orléans, 7 décembre 1858 ; Pont, 1019 ; Colmet de Santerre, IX, 13 *bis*, IV, J. G., *Priv.* 2431.

(3) Caen, 16 mars 1880 ; Aubry et Rau, § 285, note 22 ; Thézard, 148 ; — *Contrà*, Nancy, 12 août 1874.

(4) Cass., 12 juin 1876 ; Aubry et Rau, § 285, note 23 ; Thézard, 148 ; Pont, 1020 ; Laurent, XXXI, 73.

(5) C. civ., 2148, 2151 ; Cass., 13 mai 1874 (trois arrêts) ; S. 75, 1, 5.

(6) Douai, 10 février 1853 ; Pont, 1028 ; Thézard, 149 ; Aubry et Rau, § 266, note 68 ; Laurent, XXXI, 74.

(7) Comp. Cass., 11 décembre 1844 ; Montpellier, 20 juin 1839 ; Bourges, 23 mai 1829 ; Dijon, 26 janvier 1866 ; Nancy, 10 avril 1878 ; Aubry et Rau, § 308, note 58 ; *Dict. not.* INSC., 81 ; — *Contrà*, Demolombe, XXIV, 656 ; Laurent, XVI, 344, XXXI, 72.

Digitized by Google

En dehors de ces deux cas, la collocation ne peut comprendre les intérêts des intérêts stipulés conventionnellement ou dus par suite d'une demande judiciaire (1).

902. La limitation des effets de l'inscription en ce qui concerne les intérêts ne s'applique pas aux hypothèques des femmes mariées, des mineurs et des interdits ; pendant le mariage ou la tutelle et même durant la dispense d'inscription, elles conservent tous les intérêts qui forment des articles d'un compte indivisible (2) ; mais à partir de l'année suivant la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle, les intérêts courus ne sont conservés par l'inscription que pour trois années (3).

903. Le créancier subrogé dans l'hypothèque légale de la femme étant obligé d'inscrire cette hypothèque, ne peut réclamer que les intérêts de trois années (4).

904. Les privilèges inscrits conservent trois années d'intérêts ; il en est ainsi pour le privilège du vendeur (5), du copartageant et de la séparation des patrimoines.

Sous l'ancien article 2151, les créanciers privilégiés pouvaient réclamer tous leurs intérêts au même rang que le capital.

(1) Pont, 1027 ; Aubry et Rau, § 285, note 9.

(2) Cass., 26 janvier 1875 ; Caen, 23 novembre 1842 ; Bordeaux, 10 août 1849 ; Rouen, 15 avril 1869, S. 70, 2, 149 ; Pont, 1030 ; Aubry et Rau, § 285, note 43 ; Colmet de Santerre, IX, 131 *bis*, XIV.

(3) Cass., 17 novembre 1879 ; Agen, 14 janvier 1868, D. 68, 2, 81 ; Pont, 1032 ; Aubry et Rau, *loc. cit.* ; — *Contrà*, Metz, 26 août 1863 ; Troplong, *Transc.*, 318.

(4) Cass., 17 novembre 1879, 27 janvier 1885, S. 86, 1, 109 ; — *Contrà*, Thézard, 150.

(5) Cass., 1er mai 1817, 8 juillet 1834, 30 novembre 1847, 11 mai 1863 ; 4 août 1873, S. 74, 1, 19, D. 74, 1, 25 ; Pont, 192 et 1030 ; Aubry et Rau, § 285, note 15.

Digitized by Google

905. D'un autre côté, l'inscription prise en vertu d'un jugement ordonnant une reddition de compte ou une liquidation de société, conserve tous les intérêts courants jusqu'au moment de la fixation définitive du reliquat, et, en outre, trois années d'intérêts (1).

906. Quant aux inscriptions de l'État, des communes et établissements publics, sur les biens d'un comptable, elles garantissent tous les intérêts courus depuis l'origine du débet jusqu'à l'arrêt qui l'a constaté, plus trois années d'intérêts de ce débet tel qu'il a été fixé (2).

907. Outre les intérêts conservés par la première inscription, le créancier est fondé à prendre des inscriptions particulières, portant hypothèque de leur date, pour tous autres intérêts et arrérages échus qui peuvent lui être dus (3), encore bien que le débiteur soit en faillite, sa succession vacante ou acceptée bénéficiairement (4).

908. En cas de faillite, les intérêts des créances hypothécaires continuent de courir, mais les créanciers inscrits avant la faillite n'ont le droit d'être colloqués au rang du principal que pour trois années (5).

909. A défaut d'inscriptions particulières, les inté-

(1) Aubry et Rau, § 285, p. 422; comp. Cass., 9 janvier 1867, 19 décembre 1871.

(2) Cass., 12 mai 1829; Pont, 1031; Aubry et Rau, § 285, note 18; Thézard, 150; Colmet de Santerre, IX, 131 *bis*, VII; — *Contrà*, Troplong, 701 *bis*; Duranton, XX, 154.

(3) C. civ., 2151.

(4) Cass., 20 février 1849; Pont, 889, 1025; Aubry et Rau, § 285, note 27; Alauzet, VII, 2537; — *Contrà*, Weber, *Rev. prat.*, XLVI, 338.

(5) Cass., 24 février 1852; Poitiers, 30 janvier 1878, 7 décembre 1885; Pont 1025; Alauzet, 2492.

Digitized by Google

rêts non conservés de droit par l'inscription relative au capital ne jouissent d'aucune garantie hypothécaire; ce qui peut être soutenu par les créanciers simplement chirographaires (1), ainsi que par le tiers détenteur qui, même sans purger, offre d'acquitter le montant de la dette hypothécaire (2).

SEPTIÈME SECTION

RENOUVELLEMENT DES INSCRIPTIONS

ARTICLE PREMIER

DURÉE DES INSCRIPTIONS

910. Toutes les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant dix années, à compter du jour de leur date; leur effet cesse, si ces inscriptions n'ont été renouvelées avant l'expiration de ce délai (3).

911. Trois opinions différentes se sont produites sur le mode de supputation du délai de dix ans :

D'après la première opinion, il faudrait comprendre dans le calcul le jour où l'inscription a été prise (*dies a quo*) et celui de l'expiration du délai (*dies ad quem*), de sorte que l'inscription prise le 1er mai 1888 devrait être renouvelée le 30 avril 1898 (4).

(1) Cass., 15 avril 1846; Nîmes, 8 avril 1876; Pont 1033; Aubry et Rau, § 285, note 11.

(2) Bordeaux, 28 février 1850; Aubry et Rau, § 285, note 12; Pont, 1132; Troplong, 788; Martou, 1256; Thézard, 173; — *Contrà*, Bruxelles, 4 avril 1806; Grenier, 101.

(3) C. civ., 2154; L. 10 juillet 1885, art. 11; Cass., 3 décembre 1863; Alger, 17 mai 1865; Pau 17 mai 1875; Caen, 18 décembre 1878.

(4) Colmar, 30 juillet 1813; Toulouse, 2 janvier 1841; Merlin, *Insc. hyp.* § 8 *bis*; Duranton, XX, 160.

Digitized by Google

Selon la seconde opinion, au contraire, il ne faudrait calculer aucun des jours termes ; ainsi l'inscription opérée le 1er mai 1888 serait utilement renouvelée le 2 mai 1898 (1).

Enfin, la troisième ne fait pas entrer en calcul le jour auquel l'inscription a été prise, mais y compte le jour de l'expiration du délai, en ce sens que c'est le dernier jour utile ; par exemple, l'inscription prise le 1er mai 1888 est renouvelée valablement le 1er mai 1898 (2).

C'est à la dernière opinion qu'il faut se rattacher, car elle est conforme à la règle générale d'après laquelle le premier des deux jours termes n'est pas à comprendre dans le délai (3).

912. Quand même le dernier jour des dix ans se trouverait être férié, l'inscription ne serait pas utilement renouvelée le lendemain ; elle doit l'être la veille (4).

La loi du 13 avril 1895 prorogeant au lendemain les délais de procédure expirant un jour férié ne paraît pas applicable aux inscriptions.

913. L'inscription qui en renouvelle une précédente est soumise au renouvellement dans les dix

(1) Paris, 21 mai 1814 ; Persil, art. 2154, n° 10 ; Delvincourt, III, 583 ; Taulier, VII, 352.

(2) Cass., 5 avril 1825 ; Bruxelles, 19 octobre 1815, 5 juin 1817 ; Limoges, 3 juillet 1824 ; Nîmes, 7 mars 1826 ; Riom, 8 avril 1843 ; Paris, 6 août 1868, S. 69, 2, 13 ; J. G., *Priv.*, 1072 ; Martou, III, 1141 ; Pont, 1039 ; Aubry et Rau, § 280, note 28 ; Troplong, 714 ; Grenier, 107 ; Mourlon, III, 1586 ; Massé et Vergé, § 818, p. 221 ; Thézard, 151 ; Laurent, XXXI, 111.

(3) Cass., 20 janvier 1863 ; 4 décembre 1865 ; Rouen 20 mai 1863 ; comp. Paris, 6 août 1868.

(4) Bordeaux, 24 juin 1826 ; Riom, 8 avril 1843 ; Troyes, 9 mars 1892, J. C., 4348, S. 92, 2, 295, J. E., 23880 ; Duranton, XX, 261 ; Pont, 1040 ; Aubry et Rau, § 280, note 29 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1762.

Digitized by Google

ans à partir, non pas du jour où expirait la première période décennale, mais bien du jour où a été effectuée l'inscription en renouvellement (1).

914. La prescription de l'inscription non renouvelée en temps utile entraîne la perte du rang qui y était attaché ; le droit hypothécaire lui-même est perdu si le créancier ne se trouve plus dans les délais pendant lesquels une première inscription peut être valablement prise ; dans le cas contraire, le créancier a la faculté de prendre une nouvelle inscription qui aura rang du jour de sa date (2). En définitive, le défaut de renouvellement, en temps légal, met le créancier dans la même position que s'il n'avait pris aucune inscription.

915. Le créancier hypothécaire d'un failli qui a négligé de renouveler son inscription, n'est pas considéré comme ayant renoncé à son hypothèque, si d'ailleurs il n'a pris aucune part au concordat. Il peut donc inscrire de nouveau, pour prendre rang à la date de la nouvelle inscription sur les immeubles qui adviendraient au failli (3).

916. Les péremptions en matière d'inscriptions hypothécaires ont été suspendues (4) depuis le 19 juillet 1870, jour de la déclaration de guerre, jusqu'au 12 juin 1871. Cette suspension s'appliquant tant aux inscriptions tombées en péremption pendant la guerre qu'à toutes celles prises antérieurement, il

(1) Bourges, 30 avril 1853, D. 54, 2, 52 ; Pont, 1064 ; Laurent, XXXI, 112 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1771.

(2) Cass., 2 décembre 1863, S. 64, 1, 57 ; Aubry et Rau, § 280, note 37 ; Thézard, 151.

(3) Cass., 1er mars 1848, 18 février 1878, D. 78, 1, 291, S. 78, 1, 165 ; Bordeaux, 6 février 1868 ; Dutruc, *Faillite*, 1310.

(4) Décr. 9 septembre et 3 octobre 1870 ; L. 26 mai 1871.

Digitized by Google

en est résulté que les inscriptions prises dans tout le territoire français, depuis le 20 juillet 1860 jusqu'à la déclaration de guerre, ont eu une durée de dix ans et près de onze mois (1). Mais l'application de cette mesure transitoire a cessé pour les prescriptions et péremptions arrivées à échéance depuis le 20 décembre 1880 (2).

917. Par une faveur spéciale, les inscriptions prises au profit de la société de Crédit foncier sont dispensées du renouvellement décennal, pendant toute la durée du prêt pouvant atteindre soixante-quinze ans (3); et cette dispense profite au tiers subrogé dans les droits du Crédit foncier (4).

918. Il n'y a pas de délai de rigueur pour renouveler l'inscription du privilège du vendeur, alors du moins que l'immeuble reste aux mains de l'acquéreur ou de ses héritiers (5), et pourvu qu'il ne se soit produit ni faillite ou liquidation judiciaire, ni succession bénéficiaire ou vacante.

919. En ce qui concerne les hypothèques maritimes, l'inscription conserve l'hypothèque pendant dix ans, à compter du jour de sa date ; c'est le droit commun (6).

920. Sous la législation sarde, les inscriptions prises dans les départements de la Savoie, de la Haute-Savoie et dans les arrondissements de Nice

(1) Cass., 20 avril 1875 ; Angers, 27 mars 1878, D. 78, 2, 164, S. 78, 2, 185.

(2) L. 20 décembre 1879.

(3) Décr. 28 février 1852, art. 47 ; statuts 26 juillet 1882, art. 51.

(4) Toulouse, 1er mars 1889, J. C. 4058, D. 90, 2, 70, S. 90, 2, 129 ; Josseau, 525 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1759.

(5) Cass., 6 mai 1868, S. 68, 1, 255, D. 68, 1, 316 ; Paris, 17 août 1877 ; Nancy, 3 février 1891 ; Pau, 24 juin 1892 ; Douai, 4 avril 1895, J. C., 4645 ; Flandin, 1104 ; Verdier, 513.

(6) L. 10 juillet 1885, art. 11.

Digitized by Google

et de Puget-Théniers conservaient l'hypothèque pendant quinze ans ; elles ont été soumises au renouvellement décennal depuis le 25 août 1860 (1).

En Belgique, les inscriptions ne se prescrivent que par quinze ans (2) ; en Italie, leur effet ne cesse qu'après trente ans (3).

ARTICLE DEUXIÈME

FORMALITÉ DU RENOUVELLEMENT

921. Le conservateur des hypothèques n'est jamais obligé de veiller au renouvellement des inscriptions (4). Le soin de faire renouveler incombe au créancier ou à ses représentants.

922. Quand un avoué a reçu le dossier d'une créance hypothécaire pour en opérer le recouvrement, il est obligé de renouveler l'inscription, à peine d'engager sa responsabilité (5).

Un notaire a été déclaré responsable du défaut de renouvellement de l'inscription prise en vertu d'un acte reçu par lui et dont il avait conservé la grosse (6).

923. Pour opérer le renouvellement, le requérant remet au conservateur un bordereau en double ; la représentation du titre de la créance ne peut être exigée par le conservateur (7).

(1) L. 3 juin 1865.

(2) L. hyp. belge, 16 décembre 1851, art. 90.

(3) C. civ. ital., 2001.

(4) Av. Cons. d'Etat, 15 décembre 1807.

(5) Cass., 30 octobre 1889, 25 février 1891, S. 95, 1, 351.

(6) Rouen, 13 mars 1854, S. 55, 2, 261 ; comp. Angers, 28 janvier 1895, J. N. 25729.

(7) Cass., 14 avril 1817 ; Paris, 27 décembre 1831, S. 32, 2, 49 ; Inst., 2 avril 1834, n° 1453, 13 avril 1865, n° 2309 ; Pont, 1051 ; Baudot, 218 ; Jalouzet, 18.

Digitized by Google

924. L'inscription prise en renouvellement doit contenir les énonciations et indications exigées pour la première inscription (1). Cependant, la jurisprudence admet que le renouvellement réitérant et continuant une inscription précédente, la régularité de celle-ci suffit pour assurer la conservation du droit, alors même que le renouvellement ne contiendrait pas toutes les mentions requises pour la première inscription (2).

D'ailleurs, il est indispensable de rappeler dans le renouvellement la date, le volume et le numéro de la précédente inscription, sinon le renouvellement ne vaudrait que comme inscription nouvelle (3).

Il suffit, pour un deuxième ou troisième renouvellement, de rappeler l'inscription qui précède immédiatement; l'énonciation de toutes les inscriptions antérieures est une bonne mesure de précaution, mais la loi ne la prescrit pas (4).

925. Du reste, le renouvellement est valablement fait au nom du créancier originaire, alors même qu'il est décédé ou qu'il a cédé la créance (5). Le

(1) Cass., 14 janvier 1818; Lyon, 22 février 1890, J. G. *Pric.* 1835; Marton. III, 1146; Laurent, XXXI, 117.

(2) Il n'y a pas nullité du renouvellement pour: erreur dans la désignation du créancier. Cass., 9 février 1891, D. 92, 1, 11, S. 92, 1, 113; défaut d'élection de domicile, Douai, 27 décembre 1892; Cass., 23 avril 1894, S. 94, 1, 224, *Rec. not.*, 9148; défaut de désignation des tiers détenteurs, Cass., 5 avril 1892, D. 92, 1, 283, S. 92, 1, 489; défaut d'indication de la date et de la nature du titre, Cass., 22 février 1825; non mention de l'époque d'exigibilité, Rennes, 22 juillet 1888, J. G. *Pric.* 830,

(3) Cass., 6 juillet 1881, S. 82, 1, 455; Riom, 27 mars 1884, D. 85, 2, 229; Aubry et Rau, § 280, note 36.

(4) Cass., 6 juillet 1881; Paris, 6 août 1868; Laurent, 118 XXXI; — *Contrà*, Blois, 9 mai 1889.

(5) Cass., 4 avril 1811, 16 novembre 1840, 9 février 1891, S. 92, 1, 113; Caen, 21 février 1887, J. G., 22870, *Rec. not.*, 7660; Duranton, XX, 95; Aubry et Rau, § 280, note 32; Grenier, 74.

Digitized by Google

créancier qui a reçu la créance en nantissement est autorisé à renouveler l'inscription, tant à son profit qu'au profit du titulaire. Le cessionnaire peut aussi faire le renouvellement en son nom, avant d'avoir signifié le transport (1) — (n° 784).

ARTICLE TROISIÈME

UTILITÉ DU RENOUVELLEMENT

926. Tant qu'elles n'ont pas produit leur effet légal, les inscriptions sont soumises au renouvellement.

La nécessité du renouvellement ne cesse pas : 1° En cas de faillite du débiteur (2) ou de décès suivi d'acceptation bénéficaire ou de vacance de la succession (3) ; 2° Par la saisie immobilière et sa dénonciation aux créanciers inscrits (4) ; 3° Par la vente au créancier de l'immeuble grevé de son hypothèque (5) ; 4° En cas de vente faite à l'amiable ou avec autorisation de justice de l'immeuble grevé, bien que l'inscription du créancier ait été révélée à l'acquéreur, par l'état sur transcription (6) ; 5° Par la sommation faite au tiers détenteur de payer ou de

(1) Paris, 24 mars 1860 ; Bourges, 12 février 1841.

(2) Cass., 15 décembre 1829, 2 décembre 1863, 24 mars 1891, S. 91, 1, 209, D. 91, 1, 145 ; Paris, 19 août 1841 ; Caen, 19 février 1825 ; Rouen, 20 mai 1825 ; Pont, 1054 ; Baudot, 880 ; Aubry et Rau, § 280 note 13 ; — *Contrà*, Paris, 9 mars 1812, 7 décembre 1831 ; Persil, art., 2154, n° 7.

(3) Cass., 29 juin 1830 ; Aubry et Rau, § 280, note 13 ; Pont, 1054 ; Laurent, XXXI, 146 ; J. G., *Priv.*, 1670.

(4) Cass., 31 janvier 1821, 18 août 1838 ; Nîmes, 11 juillet 1884, S. 84, 2, 155, Pont, 1054 ; Troplong, 718 ; — *Contrà*, Rouen, 50 mai 1817.

(5) Cass., 1er mai 1828 ; Rouen, 30 mai 1825 ; Caen, 30 janvier 1826 ; Bourges, 28 mai 1827 ; Grenoble, 10 mars 1832 ; Paris, 21 août 1862, S. 62, 2, 545 ; Pont, 1054 ; Martou, 1168 ; Troplong, 726 *bis* ; comp. Cass., 27 janv. 1885, S. 86, 2, 109.

(6) Rouen, 18 décembre 1858 ; Cass., 14 novembre 1866, 15 décembre 1829.

Digitized by Google

délaisser, même suivie soit d'un jugement le condamnant au paiement ou au délaissement, soit du délaissement (1).

927. S'il y a aliénation des immeubles grevés, l'inscription est considérée comme ayant produit son effet légal, indépendamment de tout paiement, et le créancier se trouve dispensé d'opérer le renouvellement dans les circonstances suivantes :

1° Au cas de vente sur saisie immobilière, à partir, non du jour de l'adjudication, comme nous l'avions pensé d'abord, mais bien de sa transcription (2), quand bien même la vente serait suivie de surenchère (3) ou de folle enchère (4), toutefois la dispense de renouvellement cesserait si le jugement d'adjudication était annulé ou infirmé sur appel (5).

2° Si l'immeuble est exproprié pour cause d'utilité publique, à l'expiration de la quinzaine qui suit la transcription du jugement d'expropriation (6), même dans le cas où le propriétaire a traité à l'amiable avec l'expropriant (7) ;

(1) Cass., 3 février 1824, 24 février 1830, 31 janvier 1854 ; Pont, 1062 ; Martou, 1163,

(2) C. Pr. 717 ; Cass., 4 mai 1891, S. 92, 1, 273 ; Aix, 10 juin 1884 ; Nîmes, 11 juillet 1884 ; Bordeaux, 1er décembre 1885 ; Brenolles, 80 ; Troplong, *Trans.*, 272 ; Seligman, 82 ; Thézard, 152 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1791 ; — *Contrà*, Bordeaux, 19 décembre 1868 ; Caen, 9 mai 1871 ; Agen, 16 novembre 1886 ; Toulouse, 1er mars 1889, S. 90, 2, 129 ; Aubry et Rau § 280, note 14 ; Colmet de Santerre, IX, 134 *bis*, XVII ; Dalmbert, 58 et 60 ; Garçonnet, § 709.

(3) Cass., 30 mars 1831, 19 juillet 1858, S. 59, 1, 23 ; Aubry et Rau, § 280, note 15 ; Dalembert, 60 ; — *Contrà*, Troplong, 720 ; Duranton, XX, 167.

(4) C. pr, 779, Troplong, 722 ; Martou, III, 1158 ; Laurent, XXXI, 132 ; Aubry et Rau, § 280, note 16 ; — *Contrà*, Pont, 1058.

(5) Aubry et Rau, § 280 : Pont, 1057 ; Thézard, 152.

(6) L. 3 mai 1841, art. 17.

(7) Cass., 30 janvier 1865, S 65, 1, 141 ; Aubry et Rau, § 280, note 17.

Digitized by Google

3° En cas de vente amiable, ou par suite de conversion de saisie, ou encore avec autorisation de justice, à compter du jour où l'acquéreur a notifié son contrat aux créanciers inscrits, quoiqu'il y ait eu surenchère (1). L'inscription aurait aussi produit son effet légal par l'acceptation des créanciers du prix de la vente et leur consentement à l'ordre, car cette acceptation a la même portée que la notification (2). S'il n'y a eu ni notification aux créanciers, ni acceptation par eux du prix de la vente, la dispense de renouvellement ne cesse que par la demande en collocation dans un ordre (3).

928. L'effet légal produit par les inscriptions et par suite duquel elles sont dispensées de renouvellement, s'étend tant aux rapports respectifs des créanciers entre eux qu'aux rapports des créanciers avec l'acquéreur, mais en cas de revente, les créanciers ne conservent le droit de suite à l'encontre des sous-acquéreurs, et le droit de préférence vis-à-vis des créanciers personnels de ces derniers, qu'à la condition du renouvellement en temps utile de leurs inscriptions (4).

929. Il en serait ainsi alors même que les créanciers auraient obtenu des bordereaux de collocation sur l'acquéreur ou adjudicataire originaire, parce que ces titres ne confèrent aux créanciers aucune

(1) Cass., 19 juillet 1858, 15 mars 1876, 14 novembre 1882, 23 novembre 1893, S. 94, 1, 337; Montpellier 28 juin 1868.

(2) Cass., 15 mars 1876, S. 76, 1, 216; Grenoble, 12 mai 1869; Paris, 22 dédécembre 1892, D. 93, 2, 325.

(3) Cass., 20 avril 1875, S., 75, 4, 304.

(4) Cass., 21 mars 1848; Dijon, 13 août 1855, D. 56, 2, 101; Troplong, III, 722; Aubry et Rau, § 280, note 25; Laurent, XXXI, 134; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1796.

Digitized by Google

action personnelle et directe contre les sous-acquéreurs (1).

Au point de vue pratique, il est prudent de renouveler toujours les inscriptions tant que les créanciers ne sont pas désintéressés ; en agissant ainsi, on évitera les questions controversées auxquelles donne lieu l'effet légal des inscriptions.

930. Les frais des inscriptions prises en renouvellement sont à la charge du débiteur, comme ceux de l'inscription primitive (2) — (n° 773).

Pour renouveler aux frais du débiteur, le créancier n'est pas obligé d'attendre la veille de l'expiration de son inscription. Il peut faire le renouvellement après neuf ans et quatre mois de la date de la dernière inscription (3).

HUITIÈME SECTION

MODIFICATION DES INSCRIPTIONS

ARTICLE PREMIER

CHANGEMENT DE CRÉANCIER

931. La transmission à titre gratuit ou onéreux des privilèges et hypothèques (nos 1044 et suiv.). doit être rendue publique par des mentions, en marge des inscriptions existantes, énonçant les

(1) Cass., 17 mai 1859, S. 59, 1, 527; Paris, 12 novembre 1836; Orléans, 18 novembre 1836; Bourges, 21 février 1837; Pau, 2 mars 1891, J. C. 4209; Chauveau, 2608, 4°; Seligman, 546; Aubry et Rau, § 280, note 26; — *Contrà*, Toulouse, 4 mars 1864.

(2) C. civ., 2155.

(3) Arg., C. civ., 2263.

Digitized by Google

noms, prénoms, professions et domiciles des nouveaux créanciers, et les titres d'où résultent leurs droits.

Ces mentions, connues en pratique sous le nom de subrogations, ne sont pas légalement obligatoires pour que les nouveaux créanciers exercent les droits des anciens, mais elles ont une grande utilité en cas de saisie immobilière, de purge des hypothèques inscrites et d'état d'ordre ; à défaut de mention, le créancier n'étant pas touché par les actes de procédure serait exposé à perdre sa créance (1).

932. Après une transmission onéreuse, le défaut de mention présenterait un autre danger : si le créancier primitif ou ses héritiers étaient de mauvaise foi, ils pourraient, en donnant mainlevée de l'inscription, causer un grave préjudice au nouveau créancier (2).

933. Pour faire opérer la mention de subrogation, on doit déposer au bureau des hypothèques une expédition ou un extrait littéral de l'acte authentique contenant cette subrogation. Le conservateur conserve cette pièce pour sa garantie (3).

Il faut joindre les pièces justificatives de la qualité de celui qui consent la subrogation.

ARTICLE DEUXIÈME

ANTÉRIORITÉ ET CONCURRENCE

934. Les cessions de priorité ou de concurrence hypothécaire ne sont efficaces, à l'égard des tiers,

(1) C. civ., 2183 ; C. pr., 692, 753.
(2) Baudot, 738 ; Landouzy, 174 ; Boulanger, 67.
(3) Délib. 30 juin 1828 ; Baudot, 739, 742 ; Landouzy, 175.

Digitized by Google

que par des mentions faites en marge des inscriptions des créanciers entre lesquels ces conventions ont eu lieu (nos 749 à 754).

ARTICLE TROISIÈME

PROROGATION DE DÉLAI

935. Quand un créancier convient avec son débiteur de proroger l'exigibilité de la dette de celui-ci, le droit hypothécaire continue de subsister même à l'égard de la caution (1), mais il est nécessaire que le nouveau délai soit porté à la connaissance des tiers pour que le créancier ne soit pas exposé à recevoir un remboursement anticipé (2).

936. Il nous paraît suffisant de faire mentionner le délai en marge de l'inscription au moyen du dépôt d'une expédition de l'acte de prorogation (3).

Cependant l'efficacité d'une telle mention est contestée : plusieurs auteurs enseignent qu'une nouvelle inscription est indispensable, parce que la mention de prorogation de délai n'a pas été prévue dans notre système hypothécaire (4); on pourrait en dire autant des mentions de subrogation et d'antériorité, dont nos lois civiles ne parlent pas; tout au plus sont elles indiquées dans les tarifs fiscaux, et pourtant personne n'en a jamais critiqué la validité. Notre conclusion est donc pour la validité de la mention d'un nouveau délai en marge de l'inscription existante (5).

(1) C. civ., 2039.
(2) C. civ., 1251.
(3) Arg., C. civ., 2152; Inst., 1751, § 2.
(4) Baudot, 798, 799.
(5) Sol. 15 mai 1847; Géraud, 3713; de France, 374.

Digitized by Google

ARTICLE QUATRIÈME

CHANGEMENT DE DOMICILE

937. Il est loisible à celui qui a requis une inscription, ainsi qu'à ses représentants, ou cessionnaires par acte authentique, de changer sur le registre des hypothèques le domicile par lui élu, à la charge d'en choisir et indiquer un autre dans le même arrondissement (1).

938. Le changement de domicile élu s'opère par une mention en marge de l'inscription, signée par le requérant, qui doit représenter son bordereau (2).

Si le requérant agit en qualité de mandataire, d'héritier ou de cessionnaire, il doit déposer au conservateur les pièces justificatives de sa qualité, comme pour une radiation (3).

Quand le créancier ne sait ou ne peut signer, il est tenu de faire une déclaration par acte notarié et de la remettre au conservateur des hypothèques (4).

939. Lorsque la personne qui requiert le changement de domicile élu n'est pas connue du conservateur, celui-ci est fondé à exiger que l'identité du requérant soit certifiée par un homme d'affaires (5).

ARTICLE CINQUIÈME

RECTIFICATION DES INSCRIPTIONS

940. Quand une inscription contient des erreurs ou omissions, la rectification en est opérée au moyen

(1) C. civ., 2152; Pont, 967.
(2) Baudot, 722; Thézard, 143,
(3) Baudot, 725.
(4) Baudot, 726; Landouzy, 165.
(5) Baudot, 732; comp. Laurent, XXXI, 53.

Digitized by Google

d'une nouvelle inscription portée sur les registres hypothécaires et relatant l'inscription précédente (1).

L'inscription rectificative ne valide pas rétroactivement l'inscription primitive; elle n'a d'effet que pour l'avenir (2).

941. L'irrégularité provient-elle d'une erreur commise par le conservateur ; il est responsable envers le créancier du préjudice souffert. Dans ce cas, le conservateur doit opérer la rectification d'office, sans qu'il soit besoin d'une autorisation judiciaire (3).

942. Si l'irrégularité est imputable au créancier, l'inscription est rectifiée sur sa demande, au moyen de la production de nouveaux bordereaux (4).

ARTICLE SIXIÈME

RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS

943. La réduction d'une inscription et par suite du privilège ou de l'hypothèque dont elle est, en général, la condition d'efficacité à l'égard des tiers, se présente sous deux aspects : réduction quant aux immeubles sur lesquels frappe l'inscription; réduction de la somme pour laquelle elle a été prise.

944. Il est à observer d'abord que toutes les hypothèques, comme tous les privilèges, sont susceptibles de réduction par la volonté des bénéficiaires, lorsqu'ils ont capacité à cet effet.

945. A défaut de consentement du créancier, ou

(1) Av. Cons. d'État, 26 décembre 1810; Grenier, II, 530.

(2) Aubry et Rau, § 227; Pont, 1012; Landouzy, 148; Baudot, 96.

(3) Av. Cons. d'État, 26 décembre 1810; Laurent, XXXI, 598, 611; Thézard, 156.

(4) Pont, 1012; Aubry et Rau, § 277; Landouzy, 149; Baudot, 98; *Dict. not.*, Insc., 431.

Digitized by Google

quand il n'a pas capacité suffisante, le débiteur peut s'adresser à la justice pour obtenir la réduction dans deux cas : 1° Lorsque l'inscription frappe sur plus d'immeubles différents qu'il n'est nécessaire pour la sûreté de la créance ; 2° Si l'évaluation de la créance inscrite est excessive (1).

946. Nous avons indiqué plus haut les règles relatives à la réduction des hypothèques légales des femmes mariées (n° 643), des mineurs et interdits (n° 695), de l'Etat (n° 708), et des légataires (n° 712).

Ce qui concerne les hypothèques judiciaires a été également rappelé n°s 739 à 742.

Quand à la réduction des hypothèques conventionnelles, nous verrons à la suite des radiations dans quelles circonstances et comment elle a lieu en justice (n° 1888).

947. Pour les privilèges, quelques distinctions sont nécessaires : 1° Celui du vendeur et du copartageant étant spéciaux, ne sont pas susceptibles de réduction judiciaire ; 2° Au contraire, les privilèges de l'article 2101 frappent la généralité des immeubles et, par suite, donnent lieu à l'action en réduction ; 3° Celui de la séparation des patrimoines porte non pas sur la généralité des biens de l'héritier, mais uniquement sur les immeubles provenant du *de cujus* ; il semble donc qu'on ne saurait le faire réduire (2).

(1) C. civ., 2161, 2163.

(2) Tr. Rouen, 30 avril 1883, J. E. 22295 ; Paris, 17 avril 1884, D. 86, 2, 81, S. 86, 2, 197 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1921 ; — *Contrà*, Merignbac. D. 86, 2, 81 ; comp. Colmet de Santerre, IX, 151 *bis*, XIII.

Digitized by Google

CHAPITRE CINQUIÈME

EFFETS DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

PREMIÈRE SECTION

EFFETS GÉNÉRAUX

948. Outre le droit appartenant à tout créancier chirographaire de saisir et faire vendre les biens entre les mains du débiteur, les créanciers privilégiés et hypothécaires ont, sur les immeubles affectés à leurs créances, deux droits spéciaux : le droit de suite consistant à pouvoir saisir et faire vendre les immeubles entre les mains d'un tiers détenteur ; le droit de préférence qui leur procure l'avantage d'être payés sur le prix des immeubles grevés, par priorité aux créanciers inférieurs en rang et à tous créanciers chirographaires (1).

949. En général, le droit de préférence est subordonné comme le droit de suite, à la condition d'une inscription prise et renouvelée utilement.

Cependant le droit de préférence survit au droit de suite pour les hypothèques légales des femmes, des mineurs et des interdits, dans le cas d'expropriation publique, de vente sur saisie immobilière et de vente volontaire suivie de la purge des hypothèques légales (2).

(1) C. civ., 2114, 2166.
(2) C. civ., 2194 ; C. pr., 717, 838 ; L. 3 mai 1841, art. 17.

Digitized by Google

Le droit de préférence du copartageant ou colicitant survit aussi au droit de suite quand l'inscription est prise entre le quarante-cinquième et le soixantième jour (1).

950. Mais le droit de préférence qui a survécu au droit de suite s'éteint dès que l'acquéreur a payé son prix ou que le débiteur a cédé ce prix à un tiers ou l'a délégué à d'autres créanciers (2). Néanmoins le créancier déchu du droit de suite pourrait empêcher le paiement, la cession ou la délégation, au moyen d'une saisie-arrêt aux mains de l'acquéreur avant le versement du prix, la signification de la cession ou l'acceptation des délégataires (3).

951. Si le prix encore dû est l'objet d'un ordre, le créancier peut, en vertu du droit de préférence, se faire colloquer à son rang hypothécaire à la condition de produire, avant l'expiration du délai de quarante jours dans le cas d'ordre judiciaire, ou avant la clôture de l'ordre s'il est réglé à l'amiable (4). Quand il y a eu vente volontaire, suivie de la purge des hypothèques légales, la femme, le mineur ou l'interdit qui n'ont pas pris inscription, ne peuvent invoquer le droit de préférence à l'ordre qu'autant qu'il est ouvert dans les trois mois qui suivent l'expiration des deux mois impartis pour inscrire. Ils sont d'ailleurs fondés à provoquer l'ordre ou le règlement judiciaire (5).

(1) C. civ., 2109; L. 23 mars 1855, art. 6; Aubry et Rau, § 278, note 28; Pont, 318; J. G., *Priv.*, 696; Verdier, 577; — *Contrà*, Flandin, 1143; Bressolles, 84; Thézard, 313.

(2) C. civ., 2198; C. pr., 717, 772; Grenoble, 8 février 1842; Cass., 14 novembre 1882, S. 83, 1, 177; Montpellier, 27 mai 1872; Seligman, 297.

(3) C. pr., 557; Aubry et Rau, § 283, note 5; Dalmbert, 187.

(4) C. pr., 717, 755.

(5) C. pr., 772; Aubry et Rau, § 283, note 7; Seligman, 104.

Digitized by Google

Mais le délai imparti ne court pas à défaut de purge des hypothèques inscrites (1).

952. D'ailleurs, en cas de saisie immobilière, les créanciers à hypothèque légale non inscrits peuvent exercer leurs droits de préférence sur le prix, quand même l'ordre serait ouvert plus de trois mois après la transcription du jugement d'adjudication (2).

953. En l'absence d'ordre ou de règlement judiciaire, les créanciers à hypothèque légale pourraient invoquer le droit de préférence sur le prix, alors même qu'il aurait été encaissé par le syndic de la faillite du mari ou du tuteur, et ce jusqu'au jour de sa distribution entre ses créanciers (3).

954. Le droit de préférence porte sur le prix total de l'immeuble grevé, même sur la portion qui aurait été dissimulée au contrat (4).

955. Quant à l'indemnité due par une compagnie d'assurance à raison de l'incendie qui a frappé l'immeuble grevé, le créancier privilégié ou hypothécaire exerce son droit de préférence en le faisant connaître à l'assureur (5).

956. Lorsque le droit hypothécaire d'un créancier porte sur un usufruit ou une nue propriété, et que la propriété pleine a été vendue pour un seul prix, le créancier est fondé à provoquer la ventilation du

(1) Cass., 24 juin 1891, S. 93, 1, 119.

(2) Toulouse, 30 décembre 1875; Chambéry, 12 décembre 1888; Grosse et Rameau, 112; Aubry et Rau, *loc. cit.*; Chauveau, 2403; Dalmbert, 186; — *Contrà*, Houyvet, 41; Pont, 1422.

(3) Rouen, 15 avril 1861, S. 61, 2, 337; Aubry et Rau, § 283, note 8; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2242.

(4) Poitiers, 26 juin 1831; Bordeaux, 28 mai 1832; Paris, 6 février 1836.

(5) L., 19 février 1889.

Digitized by Google

prix entre l'usufruit et la nue propriété et à réclamer collocation du capital afférent à son gage (1).

957. Le droit réel privilégié ou hypothécaire autorise le créancier à poursuivre, par voie de saisie, la vente des immeubles grevés pour se faire payer sur le prix, mais le créancier ne peut se les approprier à défaut de paiement, ni même convenir avec le débiteur qu'en cas d'inexécution des engagements, le créancier aura le droit de vendre les immeubles sans remplir les formalités légales (2) — (nº 1389).

958. Quel que soit le rang hypothécaire du créancier, il est fondé à poursuivre la vente des immeubles de son débiteur par voie de saisie, sans que les créanciers d'un rang préférable puissent s'y opposer (3).

959. L'indivisibilité de l'hypothèque s'applique à la créance garantie comme aux immeubles sur lesquels l'hypothèque frappe (4).

960. L'étendue du privilège comme de l'hypothèque sur l'immeuble grevé comprend les accessoires mobiliers réputés immeubles par destination, les accessions naturelles ainsi que les constructions et améliorations provenant du fait du propriétaire (5).

(1) Paris, 2 février 1832, 20 mai 1832 ; Cass., 24 novembre 1858; comp. Lyon, 7 novembre 1863.

(2) C, pr,, 742, Boitard et Glasson. 1007.

(3) C. civ., 2169; Pont, 1143 ; Troplong, 804.

(4) C. civ., 2114, 2133 ; Cass., 6 mai 1818, 31 janvier 1844.

(5) C. civ., 2133 ; Rennes, 18 février 1866 ; Nancy, 19 février 1881, S. 82, 2, 161 ; Laurent, XXX, 206 ; Colmet de Santerre, IX, 100 *bis*, I ; Thézard, 62 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1943 ; Pont, 410 ; Troplong, 551 ; Aubry et Rau, § 284, note 2 ; Martou, 732 ; — *Contrà*, Paris, 6 mars 1834, 9 décembre 1890, J, C., 4161, pour les constructions nouvelles à l'égard de l'hypothèque conventionnelle ne frappant pas les biens à venir.

Digitized by Google

961. A l'égard des fruits naturels ou civils de l'immeuble grevé, le créancier hypothécaire ne jouit d'aucune préférence : ces fruits constituent une valeur mobilière qui se répartit au marc le franc entre tous les créanciers indistinctement (1).

962. Cependant, en cas de saisie, les fruits et revenus de l'immeuble hypothéqué sont immobilisés à partir de la transcription de la saisie, et la distribution en est faite avec le prix de l'immeuble, entre les créanciers hypothécaires. Pour en empêcher la réception ou la disposition, les créanciers hypothécaires peuvent : soit provoquer la nomination d'un séquestre chargé de percevoir les fruits et revenus des immeubles non loués, soit faire un simple acte d'opposition aux mains des locataires ou fermiers des immeubles loués (2).

963. Quand la vente a eu lieu à l'amiable, l'immobilisation des fruits commence au jour de la sommation adressée au tiers détenteur de payer ou de délaisser, ou des notifications faites par ce dernier aux créanciers inscrits (3).

964. L'immobilisation des fruits ne prive pas le locataire ou fermier du droit de retenir les indemnités qui peuvent lui être dues par le locateur, relativement à l'exécution du bail (4).

965. Le créancier ayant une hypothèque générale ou une hypothèque portant sur plusieurs immeubles est fondé à demander une collocation sur le

(1) Troplong, 400 ; Pont. 382 ; Laurent, XXX, 229 ; comp. Cass., 23 juin 1862, 1er mars 1870, S. 70, 1, 193,

(2) C. pr., 681, 683, 685 ; comp., Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1951.

(3) C. civ., 2176 ; Pont, 1212 ; Thézard, 184 ; Colmet de Santerre, IX, 157 *bis*, I.

(4) Cass., 8 avril 1863, D. 63, 1, 411, S. 63, 1, 372 ; Aubry et Rau, § 284, note 14 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1954.

Digitized by Google

prix de tous les immeubles affectés à sa créance, ou à choisir celui des immeubles sur le prix duquel il entend être colloqué pour toute sa créance, sans que les créanciers hypothécaires postérieurs puissent l'obliger à diviser sa demande en collocation pour la répartir au marc le franc sur le prix de tous les immeubles qui s'y trouvent affectés (1).

966. En cas de vente, soit d'un seul des immeubles hypothéqués, soit de tous les immeubles dont le prix fait l'objet d'ordres séparés ouverts dans des tribunaux différents, le créancier postérieur exposé à perdre sa garantie par une demande en collocation sur le prix de l'immeuble affecté à sa créance, préviendra ce résultat en désintéressant le créancier qui le prime, aux droits duquel il se trouvera légalement subrogé (2); Il ne pourra cependant profiter de cette subrogation pour améliorer sa position au détriment d'un créancier à hypothèque spéciale antérieure à la sienne propre (3).

967. Quand le prix de la totalité ou d'une partie des immeubles soumis à des hypothèques générales et spéciales, se distribue par un seul ordre, les collocations des hypothèques générales doivent être réparties au marc le franc sur tous les immeubles, sans égard à la date des inscriptions spéciales qui les grèvent (4).

(1) Paris, 31 août 1815; Bordeaux, 7 juillet 1830; Lyon 10 août 1880, D. 81, 2, 160, Pont, 336; Troplong, 750; Aubry et Rau, § 284, notes 29 et 30.

(2) Cass., 14 décembre 1831, 3 mars 1856, S. 57, 1, 55; Nimes, 24 février 1845, S. 46, 2, 253.

(3) Grenoble, 20 août 1853; Bourges, 18 janvier 1854, S. 54, 2, 197, D. 55, 2, 59; Aubry et Rau, § 284, note 24; — *Contrà*, Pont, 341.

(4) Cass., 5 août 1847, 26 décembre 1853, S. 54, 1, 86; comp. Pont, 345; Colmet de Santerre IX, 100 *bis*, v.

Digitized by Google

968. Toutefois, si le créancier à hypothèque générale avait une hypothèque spéciale primée par d'autres créanciers, ceux-ci ne pourraient l'empêcher d'exercer sa première hypothèque de manière à dégrever autant que possible les immeubles affectés à son hypothèque postérieure (1).

969. D'ailleurs, le créancier qui a dégrevé une partie des biens affectés à sa créance, peut néanmoins exercer son droit hypothécaire contre le tiers détenteur des immeubles restant grevés, quoique par le dégrèvement partiel il se soit mis dans l'impossibilité de subroger le tiers détenteur dans ses droits contre les détenteurs des biens dégrevés (2), mais sauf le cas de fraude.

970. Comme l'hypothèque garantit, non seulement les créances pures et simples, mais aussi les créances à terme, conditionnelles ou éventuelles, est-ce à dire que les titulaires de pareilles créances sont fondés à demander des collocations définitives aussi bien que ceux dont les créances sont échues? Il faut distinguer :

1° S'agit-il d'une créance non échue, le titulaire peut demander une collocation actuelle et définitive sur le prix de l'immeuble qui lui est hypothéqué, peu importe que le prix provienne d'une vente volontaire ou sur saisie, ou d'une expropriation publique (3);

2° Pour une créance soumise à une condition

(1) Cass., 16 août 1847, 29 janvier 1855, 18 juillet 1893, D. 94, 1, 113, S. 94, 1, 335; Aubry et Rau, § 284, note 22.

(2) Cass., 17 février 1852, 22 décembre 1836; Chambéry, 31 août 1861. S. 62, 2, 219; — *Contrà*, Bastia, 22 décembre 1847; comp. Troplong, 807.

(3) C. civ., 2134; Paris, 28 novembre 1806, 13 février 1858, S. 58, 2, 170; Pont, 698; Martou, 1009; Aubry et Rau, § 285, notes 3 et 4.

Digitized by Google

résolutoire ou suspensive, le créancier a le droit de demander une collocation éventuelle dont le montant restera provisoirement entre les mains de l'adjudicataire, ou sera consigné pour être remis aux ayants droit à l'accomplissement de la condition (1);

3° A l'égard d'une rente viagère, le crédi-rentier venant en ordre utile est fondé à exiger que le capital nécessaire pour produire des intérêts équivalents aux arrérages de la rente reste entre les mains de l'acquéreur, ou soit placé avec des sûretés suffisantes (2).

Quand la collocation ne fournit pas un capital suffisant pour le service des arrérages, le crédi-rentier est autorisé à prélever annuellement sur ce capital le complément des arrérages (3). Un pareil résultat est nuisible aux créanciers postérieurs ; aussi bien ont-ils le droit de se substituer au débiteur pour le service de la rente, en fournissant des sûretés hypothécaires suffisantes à concurrence de la somme colloquée (4).

En pratique, on a quelquefois recours : soit à l'adjudication au rabais d'une somme moyennant laquelle une personne se charge de servir la rente (5); soit au versement à la caisse des retraites

(1) Cass., 4 avril 1815 ; Troplong, 959 *ter* ; Aubry et Rau, § 285, note 6.

(2) C. civ., 1878 ; Cass., 5 novembre 1862, 29 août 1870, S. 71, 1, 157 ; Caen, 12 mars 1864 ; Troplong, 959 ; Pont, 757 ; Comp. Poitiers, 7 décembre 1885, S. 86, 2, 81.

(3) Agen, 3 janvier 1844 ; Grenoble, 4 décembre 1855 ; Riom, 24 août 1863, S. 64, 2, 65, D, 63, 2, 101.

(4) C. civ., 1166 ; Rouen, 13 juilet 1815 ; Agen. 3 février 1836, S. 37, 2, 272 ; Aubry et Rau, § 285, note 7.

(5) Caen, 18 mai 1813, J.G. *Priv.*, 2309.

Digitized by Google

de la somme nécessaire pour obtenir une rente viagère égale.

Ce qui vient d'être dit suppose que l'acte constitutif de la rente viagère ne contient aucune clause résolutoire spéciale, mais les parties stipulent souvent que le défaut de paiement d'un terme d'arrérages entraînera la résolution du contrat ; il est même permis de convenir que la résolution aura lieu de plein droit, avec ou sans mise en demeure (1).

Dans ces circonstances, le crédi-rentier qui a aliéné, soit un capital, peut en demander la restitution (2), soit un immeuble, est fondé à exiger la résolution de la vente (3).

Si la rente viagère a été créée comme condition d'une donation, le créancier est en droit de demander la révocation de la donation (4).

Toutefois, lorsque la résolution n'a pas lieu de plein droit, les créanciers postérieurs peuvent arrêter l'action résolutoire, en payant, avec subrogation les arrérages dus (5).

DEUXIÈME SECTION

EFFETS SUR LES DROITS DU PROPRIÉTAIRE GREVÉ

971. Le débiteur, propriétaire de l'immeuble hypothéqué, a le droit de disposer et de jouir de sa

(1) Cass., 26 mars 1817, 23 août 1843, 9 juin 1869, S. 69, 1, 105 ; Bordeaux, 18 février 1835 ; Pont, 763 ; Aubry et Rau, § 290, note 23 ; Troplong ; 310.

(2) Pont, 763 ; Troplong, 310.

(3) Aubry et Rau, § 390, note 22.

(4) C. civ., 1977, 953, 954 ; Rouen, 27 août 1846 ; Pau, 6 août 1861 ; Nancy, 22 février 1867, S. 68, 2, 50 ; Aubry et Rau, § 390 ; note 21 ; Pont, 751 ; Demolombe, XX, 582.

(5) C. civ., 1251, 1°.

Digitized by Google

chose, pourvu qu'il ne lèse pas les droits des créanciers (1).

972. Que leurs créances soient pures et simples, à terme ou conditionnelles, les créanciers peuvent prendre les mesures nécessaires pour sauvegarder leurs intérêts compromis par les actes du débiteur (2).

973. Si le propriétaire entreprend la démolition des bâtiments, fait des coupes de bois avant terme, ou abat les arbres d'une forêt, les créanciers sont fondés à demander : 1° La nomination d'un séquestre chargé de veiller à la conservation du gage ; 2° Le versement du prix des matériaux et bois à la caisse des consignations, pour être distribué avec le prix de l'immeuble (3).

Le propriétaire a-t-il vendu les bâtiments pour être démolis ou les arbres pour être abattus, les créanciers hypothécaires peuvent s'opposer à l'exécution du contrat, quand même l'acquéreur serait de bonne foi (4). Si la démolition est faite ou l'abattage consommé, sans que les créanciers s'y soient opposés, ils sont dépourvus d'action contre le tiers possesseur (5).

Il en serait de même en cas de vente d'immeubles par destination suivie de tradition (6).

(1) C. civ., 2131, 2175 ; Laurent, XXX, 221 ; Demolombe, IX, 187.

(2) Orléans, 24 mars 1859, S. 59, 2, 673 ; J. G., *Priv.*, 1222 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2002.

(3) Paris, 26 août 1809 ; Delvincourt, III, 292 ; Aubry et Rau, § 286, note 7 ; comp. Dijon, 6 juillet 1883, S. 84, 2, 44.

(4) Cass., 10 juin 1841, 5 juillet 1880 ; Alger, 19 mars 1884, D. 85, 2, 134 ; Pont, 364 ; Demolombe, IX, 188.

(5) C. civ., 2119, 2279 ; Cass., 9 août 1825, 3 août 1831 ; Demolombe, IX, 189 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2005.

(6) Cass., 17 juillet 1838 ; Bourges, 31 janvier 1843, S. 44, 2, 67 ; Aubry et Rau, § 286, note 12.

Digitized by Google

974. Mais les créanciers hypothécaires déchus du droit de suite sur les objets ainsi vendus et livrés, pourraient exercer leur droit de préférence sur le prix encore dû à leur débiteur (1).

975. D'ailleurs, la diminution de valeur du gage autorise les créanciers à poursuivre leur remboursement immédiat en faisant déclarer le débiteur déchu du bénéfice du terme (2).

976. Les servitudes créées par le propriétaire sur les immeubles grevés ne sont pas opposables aux créanciers hypothécaires inscrits antérieurement (3).

Il en serait ainsi de la remise en antichrèse des immeubles hypothéqués (4) (n° 345).

977. Le débiteur peut vendre ses immeubles, mais s'il les aliène au profit d'un grand nombre d'acquéreurs non solidaires, la réalisation du gage devenant plus difficile, les créanciers à hypothèques conventionnelles pourraient poursuivre la déchéance du terme (5).

978. Pour les créances éventuelles ou conditionnelles, les actes consommés par le débiteur qui entraîneraient diminution du gage, autorisent les créanciers à demander un supplément d'hypothèque, ou la consignation d'une somme égale à l'estimation des dégradations commises (6).

(1) Cass., 4 février 1817, J. G., *Priv.*, 1501 ; Caen, 21 juillet 1874, S. 75, 2, 135 ; Aubry et Rau, § 286, note 13 ; — *Contrà*, Valette, 220 ; Laurent, XXX, 226.

(2) C. civ., 1188, 2131 ; Demolombe, XXV, 687 ; Colmet de Santerre, V, 111 *bis* ; Laurent, XVII, 203.

(3) L. 23 mars 1855, art 2 ; Verdier, 229.

(4) C. civ., 2091 ; L. 23 mars 1855, art. 2 ; Cass., 24 janvier 1872 ; Verdier, 242 et suiv.

(5) Cass., 9 janvier 1810, 4 mai 1812 ; Poitiers, 28 décembre 1841 ; Pau, 23 août 1834 ; Aubry et Rau, § 286, note 14 ; Colmet de Santerre, V, 112 *bis*, VI ; — *Contrà*, Pont, 694 ; Duranton, XI, 126.

(6) Orléans, 24 mars 1859, S. 59, 2, 673 ; Aubry et Rau, § 286, note 15.

Digitized by Google

979. Celui dont l'immeuble a été frappé de saisie ne peut plus, après la transcription de la saisie, aliéner cet immeuble au préjudice du saisissant et des créanciers hypothécaires (1).

Toutefois, la vente consentie par le saisi ne pourrait pas être attaquée si, avant le jour fixé pour l'adjudication, l'acquéreur consignait une somme suffisante pour désintéresser complètement les créanciers inscrits et le saisissant (2).

980. Tant que les créanciers ne saisissent pas les immeubles hypothéqués, le débiteur perçoit les fruits ; c'est seulement à partir de la transcription de la saisie que les fruits naturels ou civils sont immobilisés au profit des créanciers hypothécaires et leur prix distribué entre eux avec celui de l'immeuble (3).

981. Les quittances ou cessions de loyers ou fermages non échus sont, dans leurs effets, soumises à certaines restrictions à l'égard des créanciers inscrits, ainsi :

Quand la cession inférieure à trois années a été signifiée avant les inscriptions des créanciers, elle leur est opposable pour toute sa durée (4). Si la cession portant sur trois années ou plus a été signifiée et transcrite à une date antérieure aux inscriptions des créanciers, elle peut, sauf fraude, leur être opposée pour sa durée entière (5). En ce qui

(1) C. pr., 686 ; Boitard et Glasson, 930.

(2) C. pr., 687 ; Cass., 3 mai 1858, S. 58, 1, 737 ; Chauveau, 2318.

(3) C. pr., 682, 685.

(4) C. civ., 1690 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2031 ; Garsonnet, § 668 ; Boitard et Glasson, 928.

(5) L. 23 mars 1855, art. 2, 5° ; Aubry et Rau, § 286, note 25 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2032 ; Boitard et Glasson, 928 ; comp. C. civ., 1167.

Digitized by Google

concerne la cession postérieure aux inscriptions des créanciers, si elle est de moins de trois ans et signifiée avant leur mainmise, soit par transcription de saisie, soit par sommation au tiers acquéreur amiable, elle leur reste opposable (1); si elle est de plus de trois années, elle n'est opposable pour aucune partie, quoique signifiée et transcrite, à partir de la mainmise des créanciers (2).

Les mêmes règles sont applicables aux quittances anticipées, avec cette différence que la signification leur est étrangère (3).

A l'égard du Crédit foncier, créancier hypothécaire, la quittance de moins de trois ans de fermages non échus, antérieure à son prêt lui est opposable (4); au contraire, si la quittance est postérieure à l'inscription du Crédit foncier, elle cesse de pouvoir lui être opposée lorsqu'il prend possession de l'immeuble hypothéqué, en vertu de son droit spécial de séquestre (5).

982. Les baux consentis par le propriétaire de l'immeuble saisi peuvent être annulés, à la demande des créanciers ou de l'adjudicataire, lorsqu'ils n'ont

(1) Cass., 6 mai 1867, 30 mars 1868, S. 68, 1, 201 ; Paris, 24 décembre 1894 ; Bordeaux, 27 mars 1895 ; Dijon, 3 août 1896, S. 97, 2, 1; Pont, 366; Thézard, 218; — *Contrà*, Cass., 23 mai 1859; Metz, 30 avril 1863, S. 64, 2, 191; Caen, 20 décembre 1874, D. 76, 2, 81; Aubry et Rau, § 286, notes 22 et 23; Garsonnet, § 663; Boitard et Glasson, 928, selon lesquels la cession reste sans effet à partir de la transcription de la saisie.

(2) Riom, 11 décembre 1860, S. 62, 2, 405; Caen, 6 juin 1893, D., 94, 2, 289, J. N., 25646; Dijon, 3 août 1896, précité; Aubry et Rau, § 286, note 21; — *Contrà*, Bordeaux, 14 juin 1883, S. 97, 2, 1, note; Garsonnet, § 663; Lesenne, 80, d'après lesquels la cession est réductible à trois ans moins un jour; comp. Glasson, D. 95, 2, 193.

(3) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2037.

(4) Josseau, 425; Girault, 122; Godefroy, 158.

(5) Aix, 2 mars 1891, S. 94, 2, 172; Josseau, 425.

Digitized by Google

pas acquis date certaine avant le commandement servant de base à la saisie (1).

Quant aux baux antérieurs au commandement tendant à la saisie, les créanciers sont obligés de les respecter s'ils n'excèdent pas le terme de dix-huit ans, qu'ils soient antérieurs ou postérieurs aux inscriptions des créanciers ; si leur durée excède dix-huit ans, ils ne sont opposables aux créanciers que pour le restant de la période de dix-huit ans dans laquelle se trouve le preneur à la date du commandement (2).

Les baux de plus de dix-huit ans, transcrits avant les inscriptions des créanciers hypothécaires, sont opposables pour toute la durée (3).

983. Quand les immeubles hypothéqués par convention viennent à périr ou subissent des dégradations telles qu'ils ne suffisent plus à la sûreté de la créance, le débiteur est obligé de rembourser immédiatement la créance, à moins de fournir un supplément d'hypothèque (4). Cette solution s'applique seulement au cas fortuit ou de force majeure ; si les sûretés diminuent par le fait du débiteur, ou du tiers détenteur, il est privé du bénéfice du terme, et ne peut arrêter l'action en remboursement en offrant un supplément d'hypothèque (5).

(1) C. pr., 684 ; comp. Cass., 22 mai 1878, 9 décembre 1878, 1er juin 1892, S. 92, 1, 312 ; Boitard et Glasson, 925.

(2) Cass., 8 avril 1863, S. 63, 1, 372 ; Pont, 369 ; Aubry et Rau, § 286, note 17 ; Thézard, 159 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2019.

(3) L. 23 mars 1855, art. 2 ; Flandin, 1252 et suiv. ; Verdier, 409.

(4) C. civ., 2131 ; Troplong, 542 ; Pont, 692 ; J. G., *Priv.*, 1333 ; Aubry et Rau, § 286, note 29.

(5) Orléans, 24 mars 1859, S. 59, 2, 673 ; Aubry et Rau, § 286, note 30 ; comp. Pont, 693.

Digitized by Google

984. La déchéance du terme encourue par le débiteur n'atteint pas la caution (1).

TROISIÈME SECTION

EFFETS CONTRE LES TIERS DÉTENTEURS

ARTICLE PREMIER

DROIT DE POURSUITE

985. En vertu du droit de suite engendré par les privilèges immobiliers et les hypothèques, la charge de la créance reste sur les immeubles et les suit en quelques mains qu'ils passent, par suite des aliénations consenties par le débiteur (2).

Quand les immeubles grevés ont passé entre les mains d'un tiers détenteur, le créancier inscrit peut les saisir contre ce tiers, comme il eût pu le faire contre le débiteur personnel de la créance (3).

986. Nous verrons plus loin (nº 1211), que les adjudications sur saisie immobilière et plusieurs autres anéantissent le droit de suite pour ne laisser subsister que le droit de préférence sur le prix, de sorte que les explications de la présente section sont étrangères aux aliénations transformant le droit de suite sur l'immeuble en un droit sur le prix.

987. Dans les aliénations ordinaires, le tiers détenteur jouissant des délais accordés au débiteur, le

(1) Cass., 3 juillet 1890, S. 91, 1, 445, *Rev. not.*, 8358; Rouen, 29 juin 1871; Demolombe, XXV, 707; Laurent, XVII, 201; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 303, note 18.

(2) C. civ., 2114, 2166; Laurent, XXXI, 236.

(3) C. civ., 2169; Pont, 1122; Colmet de Santerre, IX, 147 *bis*, IX.

Digitized by Google

recouvrement de la dette hypothécaire ne peut être poursuivi que lorsqu'elle est devenue exigible (1).

Mais les créanciers sont fondés, avant l'exigibilité de leurs créances, à prendre des mesures contre le tiers détenteur pour empêcher l'exécution d'actes de nature à diminuer leur gage (nº 973).

988. Avant la poursuite contre le tiers détenteur, le créancier doit faire au débiteur direct un commandement tendant à saisie immobilière (2); ensuite, le créancier adresse au tiers détenteur une sommation de payer la dette ou de délaisser l'immeuble (3), dont la désignation doit être contenue dans la sommation (4).

On enseigne généralement que la sommation n'est soumise qu'à la forme ordinaire des exploits, et non aux formatités spéciales prescrites pour le commandement tendant à saisie (5); cependant il est préférable de donner dans la sommation, comme dans le commandement, copie des titres du créancier.

989. Trente jours après le commandement au débiteur et sommation au tiers détenteur, il peut être donné suite à la saisie (6).

Si le commandement n'a pas été suivi de saisie dans les quatre-vingt-dix jours de sa date, et non

(1 C. civ., 2167; Troplong, 788; Grenier, 361; Pont, 1131; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2178.

(2) C. civ., 2169; C. pr., 673; Cass., 2 mars 1840, 7 mars 1893, S. 96, 1, 348; Nîmes, 28 janvier 1856; comp. J. G., *Obl.*, 1098; Dalmbert, 118, note 1.

(3) C. civ., 2169.

(4) Cass., 6 juin 1860, S. 61, 1, 356; Riom, 29 janvier 1859; Pont, 1151.

(5) Douai, 18 mai 1836; Bordeaux, 15 mai 1839; Bourges, 17 avril 1839; Alger, 24 juin 1870, D. 73, 2, 23; Troplong, 794; Pont, 1150; Martou, 1265; Chauveau, 2203; Dalmbert, 118. note 1.

(6) C. civ., 2169; Cass., 4 octobre 1814.

Digitized by Google

de celle de la sommation (sans augmentation à raison des distances), il est atteint de péremption et doit être renouvelé (1).

La péremption du commandement entraîne celle de la sommation au tiers détenteur (2).

990. D'ailleurs, la saisie et la vente de l'immeuble devant être suivies contre le tiers détenteur lui-même, il s'en suit qu'il a qualité tant pour opposer la nullité ou la péremption du commandement fait au débiteur direct que pour contester la validité et l'étendue du droit hypothécaire du poursuivant (3).

991. A défaut par le tiers détenteur de faire les notifications aux fins de purger son acquisition dans les trente jours qui suivent la sommation, il doit payer l'intégralité de la dette hypothécaire ou délaisser l'immeuble hypothéqué, sinon il est obligé de subir l'expropriation forcée de ce qu'il détient (4).

992. Ce serait une grave erreur de croire que les créanciers hypothécaires puissent obtenir des condamnations personnelles contre le tiers détenteur : les effets de l'hypothèque relativement au tiers, ne lui imposent aucune obligation personnelle envers le créancier hypothécaire ; à défaut de paiement, purge ou délaissement, le créancier n'a que le droit

(1) C. pr., 674 ; Cass., 25 novembre 1862, 17 mars 1866, S. 86, 1, 207 ; Paris, 23 juin 1882 ; Pont, 1147 ; Laurent, XXXI, 256.

(2) Cass., 25 novembre 1862, 17 mars 1886 précité ; Limoges, 5 mars 1842 ; Chauveau, *Quest.*, 2218 ; Boitard, 915 ; comp. J. G., *Vente pub.*, 441 ; — *Contrà*, Paris, 23 juin 1882, S. 83, 1, 71 ; Aubry et Rau, § 287, note 12 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2136, disant que la sommation ne se périme que par trois ans, art. 2176.

(3) Cass., 14 mai 1839, 17 mars 1886, précité ; Bordeaux, 28 février 1850 ; Troplong, 788 ; Pont, 1132 ; Aubry et Rau, § 285, note 12 ; Martou, 1256 ; Dalmbert, 118 *quater*, note 12.

(4) C. civ., 2168, 2172, 2183.

Digitized by Google

de faire vendre l'immeuble soumis à son hypothèque (1).

ARTICLE DEUXIÈME

EXCEPTIONS

993. Le tiers détenteur peut s'opposer à la vente de l'immeuble qui lui a été transmis au moyen des exceptions de discussion et de garantie (2).

1° Discussion

994. L'exception de discussion déroge au principe de l'indivisibilité de l'hypothèque ; en effet, elle permet au tiers détenteur d'arrêter la saisie des immeubles se trouvant entre ses mains jusqu'après la vente des immeubles, hypothéqués à la même dette et restés en la possession du débiteur direct, mais non de la caution, à moins qu'elle ne soit solidaire (3).

995. Cette exception n'est opposable qu'au créancier à hypothèque générale (légale ou judiciaire) (4); le tiers détenteur ne serait pas fondé à l'opposer au créancier privilégié ni à celui dont l'hypothèque est spéciale, sans qu'il y ait à distinguer entre l'hypothèque conventionnelle ordinaire et celle constituée sur les biens à venir en cas d'insuffisance des biens présents (5).

996. Le tiers détenteur ne jouit pas du bénéfice

(1) Cass., 27 avril 1812, 29 juin 1896, S. 97, 1, 177 ; Aubry et Rau, § 287, note 16 ; Laurent, XXXI, 262 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2103.

(2) C. civ., 2170 ; Thézard, 170 ; Pont, 1167.

(3) Comp. Troplong, III, 801 ; Pont, 1164 ; Duranton, XX, 246 ; Aubry et Rau, § 287, note 20 ; Thézard, 168.

(4) C. civ., 2171 ; comp. Cass., 14 novembre 1881, S. 82, 1, 257.

(5) Grenoble, 10 janvier 1870 ; J. G., *Priv.*, 1232, S. 72, 2, 307 ; Troplong, 808 ; Aubry et Rau, § 287, note 21 ; Pont, 1161 ; Mourlon III, 1645.

Digitized by Google

de discussion lorsqu'il se trouve personnellement obligé à la dette en qualité de débiteur principal, de codébiteur, ou de caution solidaire (1).

997. Quand un débiteur meurt laissant plusieurs héritiers ou légataires, celui qui détient les immeubles hypothéqués se trouve personnellement obligé à la dette, et ne peut forcer le créancier à recevoir sa part divise, et s'assurer pour le surplus le bénéfice de discussion (2). Il n'en serait autrement que dans le cas où le créancier aurait accepté le paiement de la part proportionnelle de l'héritier.

998. Il faut que le détenteur oppose l'exception de discussion aussitôt après la dénonciation de la saisie ; qu'il indique les biens à discuter, situés dans le ressort de la Cour d'appel (3), et non litigieux, et qu'il avance, sur la réquisition du créancier, les fonds nécessaires pour la discussion (4).

999. Enfin, l'exception de discussion ne devrait pas être admise si les biens restés en la possession du principal obligé étaient grevés d'hypothèques préférables à celle du créancier poursuivant, et pour une somme devant en absorber le prix (5).

2° Garantie

1000. En ce qui concerne l'exception de garantie,

(1) C. civ., 2170 ; Aix, 10 février 1832 ; Duranton. XX, 245 ; Troplong, 797 ; Pont, 1160 ; Thézard, 168.

(2) C. civ., 1221, 873 ; Cass., 17 janvier 1882, S. 84, 1, 317 ; Aubry et Rau, § 287, note 18.

(3) Troplong, 801 ; Pont, 1164 ; — *Contrà*, Thézard, 168.

(4) C. civ., 2170, 2023 ; comp. Bordeaux, 6 août 1833, 6 décembre 1839 ; Bourges, 6 décembre 1839 ; J. G., *Priv.*, 1942, S. 40, 2, 311 ; Pont, 1165 ; Aubry et Rau, § 287, note 24.

(5) Bordeaux, 6 août 1833 ; Toulouse, 30 avril 1836, S. 37, 2, 23 ; Duranton, XX, 246 ; Troplong, 802 ; Pont, 1158 ; Colmet de Santerre, IX, 151 *bis*, VI.

Digitized by Google

elle est admise en faveur du tiers détenteur, lorsque le créancier poursuivant se trouve personnellement obligé envers lui à la garantie de l'éviction qu'il lui ferait subir, soit comme héritier du vendeur, soit en qualité de caution de l'aliénation (1).

1001. Mais le tiers détenteur ne peut s'opposer aux poursuites dirigées contre lui en se fondant sur l'existence d'hypothèques antérieures à celles du poursuivant, et dont le chiffre absorberait en entier le prix de l'immeuble (2) ; peu importe que les hypothèques ayant la priorité profitent au tiers détenteur de son chef ou par subrogation (3).

1002. A moins de prouver une fraude à ses droits, le tiers détenteur ne serait pas recevable à repousser les poursuites par le motif que le créancier aurait renoncé à une partie des sûretés attachées à sa créance, ou négligé de les conserver (4).

1003. D'un autre côté, le tiers détenteur n'a pas de droit de rétention à raison des impenses nécessaires ou utiles par lui faites sur l'immeuble hypothéqué (5).

1004. Enfin pour résister aux poursuites, le tiers détenteur ne pourrait se prévaloir des clauses de

(1) Battur, 518 ; Grenier, 234 ; Troplong, 805 ; Pont, 1167 ; Thézard, 170 ; Laurent, XXXI, 264.

(2) Cass., 10 février 1818 ; Paris, 8 février 1819 ; Pont, 1143 ; Aubry et Rau, §, 287, note 27 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes 2167.

(3) Pont, 1143 ; Martou, 1272 ; Aubry et Rau. § 287, note 28 ; Laurent, XXXI, 265.

(4) Cass., 22 avril 1856, Bourges, 11 juin 1855 ; Chambéry, 31 août 1861 ; Caen, 26 novembre 1870, S. 71, 2, 265 ; Pont, 1168 ; Laurent, XXXI, 267 ; comp. Troplong 807.

(5) Cass. 14 novembre 1881, S. 82, 1. 257 ; Bastia, 2 février 1846 ; Grenier, 335 ; Troplong, 836 ; Martou 1322 ; Pont, 1208 ; Aubry et Rau, § 287, note 32 ; — *Contrà*, Battur, 491. Glasson 140.

Digitized by Google

son contrat relatives à l'époque de paiement de son prix (1).

1005. Cependant il a la faculté de former opposition à la sommation de payer ou délaisser, pour mettre en cause les détenteurs des autres immeubles hypothéqués à la même dette, afin de les faire contribuer au paiement de cette dette en proportion de la valeur des immeubles détenus par chacun d'eux (2).

ARTICLE TROISIÈME

ALTERNATIVES ACCORDÉES AU TIERS DÉTENTEUR

1006. Lorsque le tiers détenteur poursuivi par les créanciers inscrits ne pourra ou ne voudra opposer les exceptions de discussion ou de garantie, il aura à choisir l'un des quatre partis suivants :

1° Payer la totalité des dettes inscrites pour conserver l'immeuble ;

2° Délaisser l'immeuble aux créanciers et, par là même se trouver libéré ;

3° Purger les hypothèques, pour libérer l'immeuble des charges qui se trouveront transférées sur le prix ;

4° Se laisser exproprier de l'immeuble grevé.

1° Paiement

1007. Tout tiers détenteur a la faculté absolue, avant ou après la mise en demeure des créanciers, d'acquitter les dettes exigibles auxquelles l'immeuble

(1) Cass., 7 juin 1859, S. 60, 1, 277 ; Aubry et Rau, § 287, note 33.

(2) Douai, 27 mai 1840 ; Angers, 10 mars 1841 ; Troplong, 788 *bis*, Laurent, XXXI, 269.

Digitized by Google

est affecté, pour être subrogé de plein droit dans les créances qu'il paie (1).

1008. En cas de transmission par vente de l'immeuble grevé, lorsque les créances hypothécaires n'atteindront pas le prix dû par le tiers détenteur, le paiement des créances permettra souvent d'éviter des frais de procédure.

Au contraire, si les hypothèques dépassent le prix, le tiers détenteur usera rarement de la faculté de payer ; toutefois, en payant les créanciers premiers inscrits, à concurrence de ce qu'il doit, il y trouverait probablement l'avantage de ne pas être attaqué par les créanciers d'un rang inférieur qui ne viendraient pas en ordre utile, en supposant que le prix de la vente représente la valeur réelle de l'immeuble.

1009. Ce que le tiers détenteur doit payer aux créanciers inscrits, ce sont les sommes en capitaux et accessoires conservées hypothécairement (2), quand même le débiteur personnel devrait davantage, car en acquittant des sommes qui ne seraient pas garanties par l'inscription, le tiers n'aurait qu'un recours personnel contre le débiteur.

Il sera bon d'appeler le débiteur au paiement, afin de lui faire reconnaître la légitimité de la dette.

1010. Si le tiers détenteur paie les créances avant la purge des hypothèques inscrites, ou l'acceptation par les créanciers de la délégation contenue dans son contrat, il acquitte, non sa dette, mais celle de

(1) C. civ., 2167, 1251, 2°.

(2) C. civ., 2151, 2168; Bordeaux, 28 février 1850; Pau, 19 janvier 1892, S, 92, 2, 140; Pont, 1130; Laurent, XXXI, 272 à 274; Massé et Vergé. § 825, note 6, J. G., *Priv.*, 2411; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2175.

Digitized by Google

son vendeur, envers lequel il ne se trouve libéré que jusqu'à concurrence de la somme réellement déboursée (1).

1011. A l'égard du Crédit foncier, créancier hypothécaire, le tiers acquéreur, sur aliénation volontaire ou sur saisie immobilière, est obligé, dans la huitaine de la vente, de payer à titre de provision, le montant des annuités dues. Après les délais de surenchère, le surplus du prix doit être versé au Crédit foncier jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, malgré toutes oppositions et inscriptions, sauf le recours des créanciers contre le Crédit foncier pour ce qu'il aurait indûment reçu (2).

2° Délaissement

1012. On entend par délaissement l'abandon de la possession de l'immeuble hypothéqué, fait par le tiers détenteur aux créanciers inscrits, pour éviter que la poursuite en saisie soit dirigée contre lui-même (3).

1013. Quand le délaissement doit-il se faire ? Il semble que c'est dans les trente jours qui suivent la sommation de payer ou de délaisser (4). Cependant on admet généralement que le tiers détenteur peut délaisser même après qu'une procédure en saisie a été commencée contre lui, mais à la charge de payer au saisissant le coût des formalités régulièrement accomplies, en tant que les actes ne profiteraient pas au saisissant (5).

(1) Comp. Cass., 19 décembre 1876, S. 77, 1, 56 ; Pont, 1129, 1218.
(2) Décr, 28 février 1852, art. 38 ; L. 10 juin 1853, art. 7 ; Josseau 499 et suiv.
(3) C. civ., 2172 ; Troplong, 785 ; Laurent, XXXI, 275.
(4) Duranton, XX, 262 ; Bioche, *Hyp.*, 55 ; Laurent, XXXI, 278.
(5) Paris, 10 janvier 1851, 17 février 1853 ; Angers, 14 juillet 1855 ; Lyon,

Digitized by Google

1014. Il n'y a pas obstacle au délaissement par cela seul que le tiers détenteur a reconnu la dette hypothécaire ou s'est laissé condamner à la payer en qualité de détenteur (1).

1015. Si le tiers détenteur se trouvait personnellement engagé au paiement de toute la dette comme codébiteur ou caution solidaire, il ne pourrait être admis à délaisser (2) ; il en serait autrement si le tiers n'était que caution hypothécaire, sans engagement personnel, ou débiteur conjoint, à la charge, dans ce cas, d'offrir sa part de la dette (3).

1016. Le tiers détenteur mettrait lui-même obstacle au délaissement, à l'égard des créanciers envers lesquels il prendrait l'engagement de les satisfaire, ou auxquels il aurait fait l'offre de payer son prix, ou encore s'il était soumis à la folle enchère (4).

1017. L'héritier partiaire du débiteur, détenteur d'immeubles hypothéqués par le défunt, peut, après avoir payé sa part aliquote de la dette, s'affranchir du paiement du surplus en délaissant les immeubles hypothéqués qui se trouvent en sa possession (5).

1018. Quand un contrat de vente contient délégation aux créanciers inscrits, s'ils acceptent, expressément ou implicitement, la délégation et poursuivent

4 décembre 1860, S. 61, 2, 515 ; Pont, 1186 ; Martou, 1304 ; Aubry et Rau, § 287, note 35.

(1) C. civ., 2173.

(2) C. civ., 2172 ; Cass., 1er juillet 1850, S. 53, 1, 303 ; Laurent, XXXI, 286 ; Martou, 1284.

(3) Laurent, XXXI, 287 ; Colmet de Santerre, IX, 152 *bis*, xv.

(4) Cass., 4 février 1857, D. 57, 1, 83 ; Paris, 17 janvier 1816 ; Orléans, 25 juillet 1849, 28 mai 1851 ; Pont, 1187 ; Martou, 1295 ; Chauveau, 2432 ; Troplong, 815.

(5) C. civ., 873 ; Cass., 2 décembre 1867, S. 68, 1, 161 ; Laurent, XXXI, 287.

Digitized by Google

le tiers détenteur en paiement, il ne saurait recourir au délaissement (1).

1019. D'ailleurs, étant autorisé uniquement pour que le possesseur ne soit pas tenu, contre sa volonté, envers les créanciers au-delà de son prix, le délaissement ne peut être un moyen pour l'acquéreur de rompre le contrat, quand les charges hypothécaires sont inférieures au prix (2), ou, si les charges étant supérieures, les créanciers déclarent accepter le prix comme définitif (3).

1020. Dans ces cas et en l'absence de toute délégation, les créanciers sont fondés, en exerçant les droits de leur débiteur, à contraindre le tiers détenteur au paiement de son prix (4). De son côté, le vendeur pourrait, en pareil cas, s'opposer au délaissement (5).

1021. Le délaissement doit émaner d'une personne ayant la capacité d'aliéner, de sorte que le tuteur ne peut délaisser au nom de son pupille sans une autorisation du conseil de famille homologuée par le tribunal (6) ; ni la femme mariée sans l'autorisation de son mari (7).

(1) Cass., 21 mai 1807, 6 juillet 1881 ; Paris, 12 mars 1812 ; Rouen, 12 juillet 1823 ; Pont, 1180 ; Laurent, XXXI, 291.

(2) Cass., 9 mai 1836, 1er juillet 1850 ; Rouen, 12 juillet 1823 ; Riom, 30 juin 1852, S. 53, 2, 634 ; Pont, 1135 ; Troplong, 822 ; Martou, 1297 ; — *Contrà*, Orléans, 23 mai 1851, S. 51, 2, 521.

(3) Cass., 12 février 1867, S. 67, 1, 111 ; Laurent, XXXI, 281 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2987.

(4) Cass., 9 mai 1836, 12 février 1867, S. 67, 1, 111 ; Grenoble, 13 juillet 1866 ; Troplong, 823 ; Martou, 1297.

(5) Cass., 1er juillet 1850 ; Orléans, 16 avril 1847 ; Pont, 1135 ; Martou, 1299.

(6) C. civ., 2173 ; Battur, 482 ; Martou, 1288 ; Aubry et Rau, § 287, note 43 ; Thézard, 175 ; — *Contrà*, Pont, 1172 ; Troplong, 820, qui se contentent d'une délibération sans homologation.

(7) Laurent, XXXI, 295 ; Pont, 1171.

Digitized by Google

1022. Quant à la forme, le délaissement est fait par le tiers détenteur au greffe du tribunal de première instance dans le ressort duquel l'immeuble est situé (1) ; il est signifié au créancier poursuivant et au vendeur, avec sommation de se présenter à l'audience pour en voir donner acte (2). Le délaissement reçu, le tribunal, sur la demande de la partie la plus diligente, nomme un curateur à l'immeuble délaissé (3). C'est contre ce curateur et contre le vendeur que la procédure de vente doit être dirigée (4).

1023. Le délaissement n'est qu'une abdication de la possession ; le droit de propriété dans la personne du tiers détenteur ne cesse que par le jugement d'adjudication. De là découlent les conséquences suivantes :

1° Le tiers détenteur peut, jusqu'à l'adjudication, reprendre l'immeuble en payant les frais du délaissement et les sommes dues aux créanciers hypothécaires (5) ;

2° Si l'immeuble périt par cas fortuit avant l'adjudication, la perte est pour le compte du tiers détenteur (6) ;

3° Lorsque le prix d'adjudication est supérieur au montant des créances hypothécaires, l'excédant appartient au délaissant (7) ;

(1) C. civ., 2174.

(2) Riom, 8 décembre 1852, S. 53, 2, 634 ; Pont, 1189 ; Chauveau, *Form.*, n° 1095.

(3) C. civ., 2174 ; Pont, 1190 ; comp. Dijon, 23 avril 1869.

(4) Chauveau, 2198 ; Pont 1192.

(5) C. civ., 2173 ; Cass., 24 février 1830 ; Bordeaux, 14 août 1828 ; Pont, 1062 ; Martou, 1164.

(6) Pont, 1193 ; Laurent, XXXI, 297 ; Thézard, 178.

(7) Colmar, 7 mai 1821, 22 novembre 1831 ; Pont, 1193.

Digitized by Google

4° Le vendeur peut contraindre le tiers détenteur à reprendre l'immeuble et à exécuter les conditions de la vente s'il parvient, avant l'adjudication, à dégrever l'immeuble ou à réduire les charges à une somme inférieure au prix (1);

5° Le délaissant n'est assujetti au droit de mutation, pour l'adjudication prononcée à son profit, que sur ce qui dépasse le prix de la première vente (2).

3° Purge

1024. La purge des privilèges et hypothèques est le troisième parti offert au tiers détenteur pour prévenir ou arrêter les poursuites auxquelles l'expose le droit de suite.

Par la purge, le tiers détenteur offre aux créanciers le prix de l'immeuble ou sa valeur estimative (3). Si les créanciers trouvent l'offre insuffisante, ils portent une surenchère qui est suivie d'une adjudication. A défaut de surenchère, le droit des créanciers n'affecte plus que le prix offert qui se trouve ainsi définitif.

Les détails de la purge seront indiqués sous le chapitre huitième (n° 1225).

4° Expropriation

1025. Enfin, si le tiers détenteur n'a ni payé, ni délaissé, ni purgé, l'immeuble sera exproprié sur lui par voie de saisie (4).

(1) Cass., 28 avril 1874; Orléans, 16 avril 1847, 28 mai 1851; Paris, 24 mars 1847; Pont, 1196; Aubry et Rau, § 287, note 48.

(2) Cass., 3 juillet 1849; Garnier, 6032; *Dict. enreg.*, DÉLAISS., 14.

(3) C. civ., 2167, 2179, 2183.

(4) C. civ., 2169, 2204; C. pr., 673.

Digitized by Google

La poursuite en saisie contre le tiers détenteur a lieu suivant les règles de la procédure, pour aboutir à une adjudication publique dont le prix sera versé aux créanciers (n° 1491 et suiv.).

ARTICLE QUATRIÈME

RAPPORTS DU TIERS DÉTENTEUR AVEC LES CRÉANCIERS

1026. Tant que le tiers détenteur n'a pas reçu la sommation de payer ou délaisser, il fait les fruits siens, comme conséquence de son droit de propriété, et sauf clause contraire dans son titre. Au contraire, à partir de la sommation, le tiers détenteur doit compte aux créanciers, comme étant immobilisés : des fruits naturels recueillis, et des fruits civils courus, ou des intérêts de son prix représentatifs des fruits, mais pourvu que les poursuites n'aient pas été interrompues pendant trois ans, car, dans ce cas, il faudrait une nouvelle sommation pour immobiliser les fruits (1).

Quant aux intérêts courus avant la sommation, ils constituent une valeur mobilière à répartir entre tous les créanciers, c'est-à-dire qu'ils peuvent être réclamés par les créanciers chirographaires (2).

1027. Les détériorations, procédant du fait ou de la négligence du tiers détenteur, donnent lieu contre lui à une action en indemnité qui peut être exercée par tout créancier hypothécaire, avant l'exigibilité de sa créance ; l'action appartient même à ceux

(1) C. civ., 2176, 547; Thézard, 184; Pont, 1212; Colmet de Santerre, IX, 157 *bis*.

(2) Cass., 9 août 1859, 23 juin 1862, 1er mars 1870, S. 70, 1, 193; Rouen, 16 juillet 1844; Laurent, XXXI, 313; Thézard, 204; — *Contrà*, Troplong, 929; comp. Orléans, 11 janvier 1853, S. 53, 2, 393.

Digitized by Google

dont le droit serait conditionnel. Le montant de l'estimation est consigné pour être distribué avec le prix de l'immeuble (1).

1028. D'un autre côté, le tiers détenteur peut répéter ses impenses et améliorations, dans la limite de la plus-value en résultant au moment de l'adjudication sur expropriation (2).

1029. Pour la garantie de son action en répétition, le tiers détenteur n'a ni privilège (3), ni droit de rétention (4), il jouit d'une créance qu'il exerce par voie de distraction d'une partie du prix, soit au moyen d'un dire dans le cahier des charges, soit par une demande lors de l'état d'ordre (5).

1030. Les aliénations faites par le tiers détenteur, les constitutions de droits réels par lui consenties et les baux qu'il a passés antérieurement à la sommation de payer ou délaisser, subissent le sort des actes de même nature émanant du débiteur originaire (nos 976 et suiv.).

(1) C. civ., 2175; Orléans, 24 mars 1859, S. 59. 2, 673; Pont, 1200; Merville, *Rec. Prat.*, 1859, p. 162; Thézard, 181; Colmet de Santerre, IX, 156 *bis*, V; Laurent, XXXI, 303; Aubry et Rau, § 287, note 55.

(2) C. civ., 2175; Cass., 28 novembre 1838; Pont, 1206; Martou, 1319; Aubry et Rau, § 287, note 56; — *Contrà*, Cass., 11 novembre 1824; comp. Thézard, 182; Nancy, 19 février 1881, S. 82, 2, 161.

(3) Aubry et Rau, § 287, note 57; Laurent, XXXI, 309; Thézard, 183; — *Contrà*, Troplong, 836; Grenier, 336; Persil, *Rég. hyp.*, art. 2175, n° 6.

(4) Turin, 30 mai 1810; Bastia, 2 février 1846, S. 48, 2, 10; Pont, 1208 — *Contrà*, Montpellier, 25 novembre 1852, S. 53, 2, 191; Battur, 491, 507; Colmet de Santerre, IX, 156 *bis*, III.

(5) Cass., 24 novembre 1868; Bourges, 3 février 1851; Nancy, 19 février 1881, S. 82, 2, 161; Thézard, 183; Martou, 1322; Aubry et Rau, § 287, note 58; Laurent, XXXI, 309.

Digitized by Google

ARTICLE CINQUIÈME

EFFETS DE L'EXPROPRIATION

1031. Les suites de l'expropriation sont les mêmes, que l'immeuble ait été vendu sur le tiers détenteur ou sur le curateur au délaissement.

1032. Malgré l'éviction résultant du jugement d'expropriation, le tiers détenteur a été propriétaire depuis son acquisition jusqu'au jugement d'adjudication, et les conséquences de la propriété ne sont effacées que dans les limites nécessaires aux droits du tiers détenteur et des créanciers.

Par suite de ce principe :

1° Les servitudes constituées par le tiers détenteur ne s'éteignent pas de plein droit par l'expropriation, mais les créanciers hypothécaires du précédent propriétaire sont autorisés à demander que l'immeuble soit vendu en exemption de ces servitudes (1) ;

2° Les hypothèques procédant du chef du tiers détenteur continuent de subsister, et ses créanciers peuvent faire valoir leurs droits à l'ordre ouvert pour la distribution du prix de l'immeuble exproprié, après tous ceux inscrits sur les précédents propriétaires (2) ;

3° Après le paiement des créanciers inscrits, l'excédant du prix appartient au tiers détenteur, à l'exclusion du précédent propriétaire et de ses créanciers chirographaires (3) ;

(1) Demolombe, XII, 748, 749 ; Laurent, XXXI, 318 ; Aubry et Rau, § 287, 5ᵉ ; comp. Colmet de Santerre, IX, 158 *bis*, I.

(2) C. civ. 2177 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2217.

(3) Cass., 15 décembre 1862, S. 63, 1, 57 ; Colmar, 22 novembre 1831 ; Pont, 1193 ; Martou, 1330 ; Colmet de Santerre, IX, 159 *bis*, II,

Digitized by Google

4° Si le tiers détenteur a acquis des hypothèques sur l'immeuble exproprié, il peut les faire valoir dans l'ordre, pourvu qu'elles aient été dûment conservées (1);

5° Les servitudes actives ou passives de l'immeuble exproprié revivent après l'adjudication au profit ou contre le tiers détenteur évincé (2);

6° Après l'expropriation, le tiers détenteur évincé peut demander indemnité aux détenteurs des autres immeubles hypothéqués, à chacun dans la proportion de la valeur de l'immeuble qu'il détient (3).

ARTICLE SIXIÈME

RECOURS DU TIERS DÉTENTEUR

1033. Quand le tiers détenteur a payé la dette hypothécaire, délaissé l'immeuble, ou subi l'expropriation, il est fondé à recourir contre le débiteur principal (4). L'étendue et les effets du recours sont subordonnés au point de savoir quel est le titre en vertu duquel le tiers détenteur est devenu propriétaire.

1034. Dans les transmissions gratuites, les successeurs à titre universel sont soumis à l'action personnelle des créanciers dans la proportion de leur part héréditaire, et les successeurs à titre particulier n'y sont pas astreints, mais l'action hypothécaire modifie profondément cette double règle, car chaque portion de l'immeuble hypothéqué se trouvant affectée au paiement intégral de la dette, qui-

(1) C. civ., 2177; Laurent, XXXI, 314.
(2) Pont, 1215; Martou, 1328; Thézard, 186.
(3) Douai, 27 mai 1840; Angers, 10 mars 1841; Aubry et Rau, § 287, note 65.
(4) C. civ., 2178; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2218.

Digitized by Google

conque en détient une portion, même la plus minime, peut être poursuivi hypothécairement pour le tout.

D'ailleurs, il est incontestable que celui qui paie, en tout ou en partie, par l'effet de l'action hypothécaire, une dette dont il n'était pas tenu personnellement, est fondé à exercer un recours contre ceux auxquels le paiement a profité, et, pour l'efficacité du recours, la loi lui accorde de plein droit subrogation aux droits du créancier qu'il a payé.

La position du légataire particulier est celle d'un tiers détenteur ordinaire : s'il acquitte la dette hypothécaire, pour les héritiers ou successeurs universels, il a une action personnelle contre chacun de ceux auxquels le paiement a été utile, et une action hypothécaire contre ceux qui détiennent les immeubles hypothéqués à la dette du créancier par lui payé.

A l'égard des créanciers hypothécaires, les héritiers et successeurs à titre universel sont tenus personnellement pour leur portion virile et hypothécairement pour le tout, comme détenteurs des immeubles grevés.

Si un cohéritier ou successeur à titre universel a été, par l'effet de l'hypothèque, forcé de payer au-delà de sa part dans la dette commune, il a recours contre ses cohéritiers pour la part que chacun d'eux doit personnellement en supporter.

En cas d'insolvabilité d'un des cohéritiers ou successeurs universels, sa part dans la dette hypothécaire est répartie sur tous les autres au marc le franc.

1035. Mais l'héritier bénéficiaire qui a payé avec

Digitized by Google

subrogation la dette hypothécaire acquiert tous les droits du créancier, il peut donc réclamer le paiement à tous détenteurs des immeubles hypothéqués, sauf à ses cohéritiers à le faire contribuer au paiement jusqu'à concurrence des biens qu'il recueille (1).

1036. Le donataire actionné par un créancier hypothécaire peut recourir contre le donateur : 1° Lorsque celui-ci a formellement promis la garantie (2); 2° Quand il s'agit d'une donation faite à titre de constitution de dot (3); 3° Si la donation est onéreuse, dans la proportion du montant des charges à la valeur des biens donnés (4); 4° Dans le cas où la donation est rémunératoire, à concurrence des services appréciables en argent (5); 5° En cas d'éviction procédant d'un fait imputable au donateur, dans la limite du dommage que la donation a pu causer au donataire (6).

1037. Le vendeur est obligé légalement de garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans l'objet vendu par suite de délaissement, d'expropriation ou de paiement (7).

1038. Quand par suite de l'existence de charges hypothécaires l'acquéreur est évincé en totalité, le vendeur est tenu de restituer le prix qu'il a reçu et

(1) C. civ., 873 à 876, 1009, 1012, 1020 ; comp. Demolombe, XVII, 66 et suiv.

(2) Toulouse, 24 mars 1866 ; Besançon, 25 juin 1866, S. 66, 2, 352 ; Demolombe, XX, 546 ; Duranton, VIII, 526.

(3) C. civ., 1440, 1547 ; Rouen, 3 juillet 1828 ; Demolombe, XX, 546 ; Aubry et Rau, § 705, note 15.

(4) Demolombe, XX, 548 ; Duranton, VIII, 531.

(5) Demolombe, XX, 549 ; Aubry et Rau, § 705, note 6.

(6) Riom, 7 septembre 1848 ; Demolombe, XX, 550 à 552 ; Aubry et Rau, § 705, note 12.

(7) C. civ., 2178.

Digitized by Google

d'indemniser l'acquéreur : 1° Des frais de contrat ; 2° Des fruits ou intérêts dont il serait obligé de tenir compte aux créanciers contrairement aux stipulations de son contrat ; 3° Du préjudice que l'éviction cause à l'acheteur en le privant de l'augmentation de valeur que la chose peut avoir acquise depuis la vente, soit par des événements indépendants du fait de ce dernier, soit par suite d'améliorations qu'il a effectuées et pour lesquelles il ne recevrait qu'une indemnité incomplète des créanciers ; 4° Des frais occasionnés tant par la demande principale que par la demande en garantie (1).

1039. Entre les héritiers du vendeur, la restitution du prix et le paiement des dommages-intérêts sont divisibles, de sorte que chacun d'eux n'en est tenu que pour sa part héréditaire (2).

1040. L'obligation de garantie cesse lorsque l'éviction provient d'une faute imputable à l'acheteur, par exemple : 1° S'il se laisse condamner sans avoir appelé en cause le vendeur et que celui-ci prouve qu'il y avait des moyens de faire rejeter la demande (3) ; 2° Si, ayant dissimulé une partie du prix dans le contrat de vente, il est établi que la dissimulation est la cause unique de l'éviction (4).

1041. Un acquéreur n'a jamais à se faire juge du mérite des inscriptions délivrées sur la transcription de son titre ; la prudence exige que, sans attendre les poursuites des créanciers, il dénonce les inscriptions aux vendeurs, avec sommation d'avoir à en

(1) C. civ., 1630, 1633, 1634.

(2) Cass., 18 avril 1860, 22 décembre 1873, S. 74, 1, 72 ; Grenoble, 24 février 1861 ; Aubry et Rau, § 355, note 11 ; Laurent, XXIV, 213.

(3) C. civ., 1640 ; comp. Marcadé, art. 1629, VI.

(4) Dijon, 5 août 1879 ; Laurent, XXIV, 263.

Digitized by Google

rapporter la mainlevée ; au moyen de cet acte, les vendeurs ne pourront impugner le parti qu'il aura choisi ultérieurement parmi ceux que lui accorde la loi en présence des créanciers (1).

1042. Il faut remarquer aussi que l'indivisibilité de l'obligation de garantie entre les vendeurs subsiste même après le partage amiable ou judiciaire qu'ils feraient postérieurement à la vente ; par suite ils restent, malgré ce partage, indivisiblement tenus de dégrever l'immeuble vendu de toutes les charges hypothécaires, peu importe qu'elles soient prises contre tous ou contre l'un d'eux, à moins toutefois d'une stipulation formelle contraire dans le contrat de vente (2).

APPENDICE

EFFET DES HYPOTHÈQUES MARITIMES

1043. Les créanciers ayant hypothèque inscrite sur un navire ou portion de navire le suivent, en quelque main qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs inscriptions.

Si l'hypothèque ne grève qu'une portion de navire, le créancier ne peut saisir et faire vendre que la portion qui lui est affectée. Toutefois, si plus de la moitié du navire se trouve hypothéquée, le créancier pourra après saisie, le faire vendre en totalité, à charge d'appeler à la vente les copropriétaires.

Dans tous les cas de copropriété, par dérogation

(4) C. pr., 777 ; Cass., 21 juin 1881, 19 mars 1884, S. 86, 1, 204 ; Orléans, 9 juillet 1829 ; Limoges, 18 décembre 1840 ; Nancy, 5 mars 1873 ; Lyon, 8 mai 1873 ; Duvergier, 425.

(5) Cass., 18 avril 1860, 11 janvier 1881, S. 83, 1, 208 ; Besançon, 14 juillet 1875.

Digitized by Google

à l'article 883 du Code civil, les hypothèques consenties durant l'indivision par un ou plusieurs des copropriétaires, sur une portion du navire, continuent à subsister après le partage ou la licitation.

Toutefois, si la licitation s'est faite en justice, le droit des créanciers n'ayant hypothèque que sur une portion du navire, sera limité au droit de préférence sur la partie du prix afférente à l'intérêt hypothéqué (1)

(1) L. 10 juillet 1885, art. 17; comp. Cass., 31 mars 1886, D. 86, 1, 313, S. 86, 1, 269; Lyon-Caen et Renault, 1744.

Digitized by Google

CHAPITRE SIXIÈME

TRANSMISSION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

PREMIÈRE SECTION

NOTIONS GÉNÉRALES

1044. Simples accessoires de la créance au paiement de laquelle ils sont affectés, les privilèges et hypothèques se transmettent avec cette créance à ceux qui ont le droit de l'exercer comme successeurs universels ou particuliers du créancier : héritiers, donataires, légataires, cessionnaires (1).

Le principe *accessorium sequitur principale* ne s'oppose pas à ce que les privilèges et hypothèques soient l'objet d'une cession au profit d'un autre créancier du même débiteur, c'est-à-dire cédés indépendamment des créances qu'ils garantissent (2) ; du reste, il est bien entendu que les droits ainsi cédés ne survivent pas à l'extinction de la créance du cédant (3).

Ces cessions isolées des droits privilégiés et hypothécaires résultent des conventions connues en pratique sous les noms de cession d'antériorité (nº 750),

(1) C. civ., 883, 938, 1004, 1249, 1692, 2112.

(2) L. 23 mars 1855, art. 9 ; Bourges, 20 juillet 1832 ; Caen, 11 mars 1854, S. 55, 2, 69 ; Pont, 334 ; Thézard, 35 ; Martou, 175 ; Valette, 129 ; Troplong, 332 ; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 288, note 2 ; Bertauld, *Subr.*, 11 ; Larombière, III, p. 226 ; Laurent, XXXI, 324.

(3) Cass., 25 janvier 1853, S. 53, 1, 423 ; Orléans, 16 mars 1849 ; Pont, 334.

Digitized by Google

cession de concurrence (nº 749), et de subrogation dans l'hypothèque légale de la femme (nº 1076).

1045. Pour son efficacité complète, toute transmission des privilèges immobiliers et des hypothèques doit être rendue publique par une mention spéciale en marge des inscriptions existantes au bureau des hypothèques.

A défaut d'accomplissement de cette formalité, les subrogés seraient exposés à ne pas recevoir les actes de procédure signifiés au domicile élu, en cas de purge, saisie et ordre (1).

1046. La transmission, au point de vue hypothécaire, doit résulter d'actes authentiques. Si elle était constatée par actes sous seings privés, ils ne pourraient être mentionnés sur les registres hypothécaires qu'après avoir été vérifiés en justice et reconnus sincères ou déposés à un notaire avec reconnaissance de signature par toutes les parties (2).

Cependant le tiers subrogé par acte sous signatures privées serait fondé à requérir une inscription en son nom personnel, pour renouveler celle dans laquelle il aurait obtenu subrogation (3).

DEUXIÈME SECTION

SUCCESSEURS A TITRE GRATUIT

1047. Les partages, donations ou délivrance de legs ayant pour objet des créances ou droits auxquels sont attachés des privilèges ou hypothèques,

(1) C. civ., 2183 ; C. pr., 692, 753.

(2) C. civ., 1322 ; Baudot, 740 ; Landouzy, 179 ; Boulanger, 28.

(3) Cass., 11 août 1819 ; Bourges, 12 février 1841 ; Baudot, 740 ; Aubry et Rau, § 270, note 5 ; Troplong, 364.

Digitized by Google

emportent légalement dévolution de ces privilèges et hypothèques au profit des copartageants, donataires ou légataires ; néanmoins il est utile de formuler la transmission ou subrogation par l'énonciation des dates, volumes et numéros des inscriptions, afin qu'elle puisse être mentionnée sur les registres de la conservation des hypothèques, en marge de chacune des inscriptions.

1048. Cette mention est nécessaire aussi bien pour mettre le nouveau créancier à l'abri d'un paiement, d'une cession ou d'une main-levée frauduleux (nº 1010), que pour lui faciliter la réception de tous actes de procédure relatifs à l'inscription.

1049. D'ailleurs les substitutions faites soit par donation, soit par testament, doivent être mentionnées en marge des inscriptions hypothécaires (1).

1050. Pour faire opérer la subrogation, le requérant dépose au conservateur des hypothèques les actes justificatifs de la qualité du successeur (nº 1960).

1051. Un seul héritier est admis à faire mentionner la subrogation résultant de sa qualité héréditaire, sur la production d'un acte de notoriété ou d'un intitulé d'inventaire, mais comme le conservateur pourrait refuser d'opérer la subrogation en marge des inscriptions sans une réquisition formelle, l'unique héritier devra faire dresser un acte spécial requérant les subrogations et rappelant les dates, volumes et numéros des inscriptions à émarger.

(1) C. civ., 1069.

Digitized by Google

TROISIÈME SECTION

SUBROGÉS

ARTICLE PREMIER

PAIEMENT AVEC SUBROGATION

1052. En cas de paiement avec subrogation, les privilèges et hypothèques attachés à la créance passent, avec tous autres droits et actions du créancier, au tiers qui fait le paiement ou qui a fourni au débiteur les deniers nécessaires pour l'effectuer (1).

1053. La subrogation a lieu tant contre les cautions que contre les débiteurs; elle ne peut nuire au créancier lorsqu'il n'a été payé qu'en partie ; en ce cas, il exerce ses droits, pour ce qui lui reste dû sur la créance remboursée en partie, par préférence à celui dont il n'a reçu qu'un paiement partiel (2) — (nº 440).

1054. Il est évident que le droit de préférence qui appartient au subrogeant est transmissible à ses successeurs à titre gratuit et à ses cessionnaires (3).

Mais il ne peut pas être transmis par de nouvelles subrogations; en conséquence, si plusieurs personnes ont payé avec subrogation diverses portions d'une même créance, elles concourent entre elles dans la proportion des sommes dont elles sont de-

(1) C. civ., 1249.

(2) C. civ., 1252; Cass., 13 mars 1889; *Rec. not.*, 8077, S. 89, 1, 176.

(3) Paris, 18 mars 1837; Grenier, 93; Gauthier, 69; Troplong, 379; Pont, 239; Demolombe, XXVII, 664; Aubry et Rau, § 321, note 92; Larombière, 1252, nº 38.

Digitized by Google

venues créancières, sans distinction de la date ou de l'origine des subrogations (1).

1055. La subrogation conventionnelle a lieu :

1° Lorsque le créancier recevant son paiement d'une tierce personne la subroge dans ses droits ; cette subrogation doit être consentie expressément par le créancier dans l'acte même qui constate le paiement ; elle peut s'opérer en l'absence du débiteur (2) ;

2° Quand le débiteur emprunte une somme à l'effet de payer sa dette et de subroger le prêteur dans les droits du créancier ; il faut pour que cette subrogation soit valable : que l'acte d'emprunt et la quittance soient passés devant notaire ; que dans l'acte d'emprunt il soit déclaré que la somme a été empruntée pour faire le paiement ; et que dans la quittance il soit déclaré, par le débiteur ou son mandataire, que le paiement a été fait des deniers fournis à cet effet par le nouveau créancier.

Cette subrogation s'opère sans le concours de la volonté du créancier (3), mais si la quittance n'est pas contenue dans l'acte d'emprunt, il est dans les usages de la pratique de faire consentir la subrogation par le créancier, afin d'éviter le dépôt à la conservation des hypothèques d'un extrait de l'acte d'emprunt.

1056. La subrogation a lieu de plein droit :

1° Au profit du créancier, hypothécaire ou chiro-

(1) Paris, 13 mai 1815 ; Dijon, 10 juillet 1848, S. 48, 2, 609 ; Nancy, 28 juillet 1884 ; Larombière, art. 1252, n° 36 ; Demolombe, XXVII, 667 ; Aubry et Rau, § 321, note 93 ; Pont, 239 ; Gauthier, 68 ; Toulier, IV, 375 ; — *Contrà*, Laurent, XVIII, 137.

(2) C. civ., 1250, 1°.

(3) C. civ., 1250, 2°.

Digitized by Google

graphaire (1), remboursant un autre créancier qui lui est préférable, à raison de ses privilèges et hypothèques.

Ce premier cas de subrogation légale joue un rôle important dans le concours d'une hypothèque générale avec des hypothèques spéciales, affectant plusieurs immeubles au profit de créanciers différents (nº 965 à 969);

2º Au profit de l'acquéreur d'un immeuble qui emploie le prix de son acquisition au paiement des créanciers ayant privilège ou hypothèque inscrits sur cet immeuble (2) — (nº 1008);

3º Au profit de celui qui, étant tenu avec d'autres ou pour d'autres au paiement de la dette, aurait intérêt de l'acquitter (3), par exemple, un codébiteur solidaire, une caution, un tiers détenteur de l'immeuble hypothéqué (4). Cette subrogation s'applique en matière fiscale (5).

La caution d'une partie de la dette qui paie le montant de son cautionnement ne vient qu'après le créancier pour ce qui lui reste dû (6).

La caution de l'un des débiteurs solidaires est, par le paiement de la dette, subrogée légalement dans tous les droits qu'avait le créancier contre les autres codébiteurs (7);

(1) Douai, 20 novembre 1839; Caen, 26 novembre 1870, S. 71, 2, 263; Gauthier, 223; Larombière, 1251, nº 5; Colmet de Santerre, V, 193 *bis*; Demolombe, XXVII, 459; Aubry et Rau, § 321, note 45.

(2) C. civ., 1251, 2º.

(3) C. civ., 1251, 3º.

(4) C. civ., 874, 1200, 1214, 1222, 2025, 2033, 2168; comp. Cass., 6 juillet 1896.

(5) Cass., 4 janvier 1888, 14 novembre 1893, S. 94, 1, 397.

(6) C. civ., 1252; Cass., 29 janvier 1861, 5 décembre 1866, 29 mai 1878, D. 78, 1, 427, S. 80, 1, 59.

(7) C. civ., 2029; Cass., 6 juillet 1896, S. 97, 1, 6, avec note de M. Lyon-Caen; comp. Aubry et Rau, § 428, note 7; Laurent XXVIII, 251.

Digitized by Google

4° Au profit de l'héritier bénéficiaire qui paie de ses deniers les dettes de la succession, en l'absence d'opposition (1).

1057. Le paiement de frais funéraires et de dernière maladie par un tiers qui se serait porté garant des héritiers débiteurs ou aurait commandé, autoriserait assurément le payant à réclamer la subrogation dans le privilège en vertu de l'article 1251, 3°, du Code civil (2).

Il en serait de même s'il avait payé les créanciers avec l'intention de faire un prêt aux débiteurs (3); mais en remettant l'argent aux débiteurs pour payer le tiers perdrait tout privilège.

1058. La substitution du subrogé à tous les droits du créancier s'applique même à l'action résolutoire appartenant au vendeur pour défaut de paiement du prix (4). Ce point ne fait plus aucun doute, même en ce qui concerne la subrogation légale au profit soit du créancier de l'acquéreur qui paie le vendeur, soit de l'acquéreur payant un précédent vendeur (5).

1059. Au point de vue hypothécaire, l'effet de la subrogation et subordonné à la conservation des privilèges et hypothèques par le subrogé, quel qu'il soit, même l'acquéreur (6).

(1) C. civ., 1251, 4°; Cass., 4 juillet 1892, S. 97, 1, 502.

(2) Pont, 74; Martou, 359.

(3) Duranton, XIX, 51; Troplong, 56 *bis*; — *Contrà*, Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 329.

(4) Cass., 28 février 1894, 22 octobre 1894, S. 95, 1, 321; Grenoble, 5 janvier 1826, 13 mars 1858; Bourges, 19 juin 1838; Rouen, 15 mai 1852; Paris, 30 juin 1853; Caen, 23 avril 1890, Larombière, 1251, n° 13; Demolombe, XXVII, 641; Aubry et Rau, § 321, note 75.

(5) Cass., 28 février 1894, 22 octobre 1894, S. 95, 1, 321.

(6) Cass., 1er juillet 1857, S. 58, 1, 206; 22 novembre 1893, J. C. 4483, S. 95, 1, 337; Rouen, 30 mai 1825; Demolombe, XXVII, 556, 644; Aubry et Rau, § 280, note 22.

Digitized by Google

1060. Il ne suffit pas au subrogé de veiller au renouvellement des inscriptions ; il lui importe, de plus, de se faire connaître aux tiers en déposant une expédition de son titre au bureau des hypothèques, pour qu'il en soit fait mention en marge des des inscriptions existantes.

En négligeant cette formalité, le subrogé serait exposé à voir le subrogeant donner main-lévée des inscriptions (1).

1061. Le subrogé n'est pas tenu de signifier son titre au débiteur ou de le lui faire accepter par acte authentique (2), cependant la prudence exige qu'il remplisse cette formalité pour empêcher un paiement entre les mains du créancier originaire (3).

ARTICLE DEUXIÈME

CESSIONNAIRES

1062. La cession (ou transport) des choses incorporelles telles que créances, droits litigieux, droits successifs, fait passer au cessionnaire tous les accessoires qui y sont attachés comme cautionnement, privilèges et hypothèques (4).

1063. En ce qui concerne les créances, le cessionnaire n'est saisi à l'égard des tiers que par la signification du transport au débiteur cédé, à personne ou à domicile réel, ou au moyen de son acceptation par acte authentique (5).

(1) Landouzy, 175 ; comp. Cass., 19 février 1895, J. C. 4690.

(2) Paris, 12 mars 1888, *Rev. not.*, 1002 ; Duranton, XII, 125 et 127 ; Larombière, 1250, n° 35 ; Marcadé, 1250, II ; Aubry et Rau, § 321, note 21 ; Demolombe, XXVII, 329 ; Colmet de Santerre, V, 189 *bis*, x ; Mourlon, 249 ; — *Contrà*, Delvincourt, II, 559 ; Toulier, VII, 127 ; Duvergier, *Vente*, II, 237.

(3) Larombière, 1250, n°s 40 et 42 ; Aubry et Rau, § 321, note 22.

(4) C. civ., 1692.

(5) C. Civ., 1690, 1295 ; Cass., 4 mai 1874, S. 75, 1, 69 ; Demolombe, XXVIII, 572 ; Desjardins, 128.

Digitized by Google

L'acceptation du débiteur offre beaucoup plus de sécurité au cessionnaire que la signification; en effet : par l'acceptation le débiteur reconnaît que la créance n'est pas éteinte, et renonce au droit d'opposer la compensation du chef du cédant; la signification ne met pas obstacle à ce que le cédé compense des créances devenues compensables avant cette signification (1). L'huissier chargé de signifier au débiteur devra donc l'interpeller formellement et faire mention de la réponse sur son original.

1064. Il n'est pas nécessaire que la signification d'un transport de créance contienne la copie littérale de cet acte, il suffit qu'elle fasse connaître les parties essentielles (2).

1065. A partir de la signification du transport, la somme cédée n'appartenant plus au cédant, ne saurait être utilement frappée de saisie-arrêt; s'il en est fait, le débiteur ne peut en exiger la mainlevée (3).

1066. La cession d'une créance: sur une commune est valablement signifiée au maire, et non au receveur municipal (4); sur une succession vacante, à la caisse des consignations et non au curateur (5).

1067. Quand la créance cédée est due par plusieurs débiteurs solidaires, la signification faite à l'un d'eux ou son acceptation ne donne pas sécurité

(1) C. civ., 1295.

(2) Cass., 19 juin 1889, S. 89, 1, 468, *Rev. not.*, 8105; Aubry et Rau. § 350 *bis*, note 8; Laurent, XXI, 485; Huc, *cession*, 389; *Rép. du Dr.*, CESSION DE CR., 200.

(3) Cass., 17 février 1896, *Rev. not.*, 9586, S. 96, 1, 280.

(4) L. 5 avril 1884, art. 152 et 153; Chambéry, 17 janvier 1873, S. 73, 2, 79; Huc, *Cession*, 332; — *Contrà*, Douai, 15 mars 1894, S. 94, 2, 215, disant que la signification doit être faite au receveur municipal.

(5) Seine, 9 mai 1895, J. N. 25895, J. E. 24734.

Digitized by Google

complète au cessionnaire, car la solidarité n'empêchant pas la division de l'obligation entre les débiteurs, les paiements faits par les débiteurs non avertis légalement du transport, entre les mains du cédant ou d'un second cessionnaire, devraient être maintenus (1).

1068. On peut signifier le transport après le décès du cédant, encore que sa succession ait été acceptée sous bénéfice d'inventaire (2), mais le transport signifié après la déclaration de faillite du cédant est nul à l'égard des créanciers de la masse (3).

1069. En cas de cession partielle d'une créance, le cédant et le cessionnaire exercent leurs droits en concurrence (4); il en est de même entre différents cessionnaires successifs de portions d'une même créance (5), à moins de stipulations contraires dans les actes de cession (nos 439, 1054).

On admet généralement qu'il y a cession virtuelle de priorité quand le cédant s'oblige à payer à défaut du débiteur cédé, ou garantit la solvabilité actuelle et future du débiteur (6).

1070. Il est bon de rappeler ici que la cession des créances hypothécaires appartenant à un mineur ne peut avoir lieu sans une autorisation du conseil de famille, et, si la créance dépasse 1,500 fr., la délibération du conseil doit être homologuée par le tribu-

(1) C. civ., 1213; Rouen, 1847; Aubry et Rau, § 359 *bis*, note 6.

(2) Douai, 17 juillet 1833; Bordeaux, 10 février 1837; Montpellier, 3 mai 1841.

(3) Cass., 4 janvier 1847, 26 janvier 1859, 24 juin 1868, S. 68, 1, 363.

(4) Grenoble, 15 janvier 1834; Amiens, 24 juillet 1841; Aubry et Rau, § 321, note 26, § 359 *bis*, note 79; Pont, 239.

(5) Cass., 4 août 1817, 20 mai 1866, 12 août 1879, S. 80, 2, 59; Laurent, XXXI, 323.

(6) Paris, 17 avril 1834; Aubry et Rau, § 359 *bis*, note 80; Pont, 239; Laurent, XXXI, 323; comp. Cass., 29 mai 1866.

Digitized by Google

nal civil, dont le jugement est en dernier ressort (1).

1071. Le cessionnaire d'une créance privilégiée ou hypothécaire doit déposer une expédition de son transport au bureau des hypothèques pour faire émarger les inscriptions de la subrogation résultant de cet acte, et cela même avant la signification.

1072. Si un acte notarié contenant constitution de privilège ou d'hypothèque énonce que la créance se trouve représentée par des lettres de change ou des billets à ordre souscrits par le débiteur, le bénéfice du privilège ou de l'hypothèque passe, par le seul effet de l'endossement, et sans signification, au porteur de ces billets ou lettres de change (2), de sorte que les paiements faits au créancier primitif ne pourraient être opposés aux tiers auxquels les effets auraient été passés, même postérieurement aux paiements (3).

1073. Le cessionnaire de droits successifs (4) n'est pas obligé de signifier l'acte de cession (5), mais il est prudent qu'il fasse cette signification tant aux cohéritiers qu'aux débiteurs de créances, et, en outre, mentionner la subrogation résultant de la cession en marge des inscriptions hypothécaires, afin d'être à l'abri de toute fraude (6).

1074. Le transport de droits litigieux (7) est sou-

(1) L. 27 février 1880, art. 1 et 2.

(2) Cass., 10 août 1831, 21 février 1838, 11 juillet 1839, 20 juin 1854, 2 juillet 1877, 15 mars 1892, S. 94, 1, 495; Colmar, 30 décembre 1850 et 29 mars 1852; Nîmes, 28 novembre 1892; Bertauld, 181; Aubry et Rau, § 288.

(3) Cass., 15 mars 1825.

(4) C. civ., 1690.

(5) Cass., 6 juillet 1858, 26 mars 1886, S. 86, 1, 250; Chambéry, 14 août 1868; Laurent, XXIV, 478; Aubry et Rau, § 359, note 24.

(6) Nancy, 28 juin 1856; Bordeaux, 19 juin 1856.

(7) C. civ. 1690; Rouen, 27 février 1885, S. 86, 2, 127.

Digitized by Google

mis à la signification pour produire son effet contre le débiteur (1).

L'apport en société d'une créance doit de même être signifié au débiteur (2).

1075. La vente d'une propriété louée transmet à l'acquéreur le privilège du locateur; s'il est dû des fermages en retard (ce qui arrive souvent pour les propriétés rurales) non cédés à l'acheteur, les vendeurs doivent avoir soin de les réserver formellement et de se faire consentir une subrogation, à due concurrence, et par préférence dans le privilège du locateur. Sans cette précaution, les vendeurs n'auraient qu'une action personnelle contre le fermier, car le privilège du propriétaire ne peut plus être exercé par celui qui a cessé de l'être (3).

QUATRIÈME SECTION

SUBROGATION DANS L'HYPOTHÈQUE LÉGALE

ARTICLE PREMIER

FEMME MARIÉE

1076. La femme mariée, autorisée de son mari ou de justice, a la faculté de subroger à son hypothèque légale les tiers envers lesquels elle s'est engagée conjointement avec son mari, aussi bien que les

(1) Cass., 3 janvier 1820; Troplong, 998.

(2) Cass., 24 décembre 1894, S. 95, 1, 69, *Rev not.*, 9399; Aubry et Rau. § 378, note 11; Huc, *Cession*, 385.

(3) Cass., 14 décembre 1892, S. 93, 1 169, *Rev. not.*, 8947; Nîmes, 31 janvier 1820; Grenoble, 30 janvier 1864; Chauveau, *Quest.*, 2793; Martou, II, 389; Aubry et Rau, § 261, note 4.

Digitized by Google

créanciers de celui-ci, et ses créanciers à elle-même (1).

1077. Cependant la femme soumise au régime dotal ne peut ni subroger à son hypothèque légale, ni même céder la priorité de son rang hypothécaire (2). Il en serait ainsi, alors même que la femme aurait la faculté d'aliéner ses biens dotaux (3).

Pour que la femme dotale ait le droit de subroger à son hypothèque légale, il faut qu'il s'agisse de l'établissement de ses enfants ; hors ce cas, elle ne peut subroger qu'en vertu d'une réserve formelle dans le contrat de mariage ; excepté en ce qui concerne ses reprises et créances paraphernales (4).

Cette incapacité de la femme dotale subsiste même après séparation de biens (5).

1078. Sous tout autre régime, la femme jouit de la faculté de subroger à son hypothèque légale, elle n'en serait pas privée par la réserve de reprendre son apport en exemption de toute dette (6), ni par l'interdiction absolue de s'obliger, car une telle clause serait nulle (7).

1079. A défaut de limitation des effets de la subro-

(1) L. 23 mars 1855, art. 9 ; Aubry et Rau, § 288 *bis*, 1° ; Merignhac, 95.

(2) Cass., 26 mai 1836, 2 janvier 1837, 11 mai 1859, 6 décembre 1859, 13 février 1866, 14 novembre 1866.

(3) Cass., 16 décembre 1856, 4 juin 1866, 2 juillet 1866, 17 décembre 1866, 7 avril 1868 ; Lyon, 3 février 1883, S. 85, 2, 154.

(4) Cass., 14 novembre 1866, 6 décembre 1882, S. 84, 1, 27, D. 83, 1, 219 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1044 ; Merignhac, 29 ; Colmet de Santerre, VI, 230 *bis*, XI.

(5) Cass., 14 novembre 1846, 29 juillet 1862, S. 63, 1, 443.

(6) Cass., 29 juillet 1866, 21 décembre 1869, 14 juillet 1879, S. 80, 1, 448.

(7) Cass., 16 janvier 1858, 21 décembre 1869, 22 décembre 1879 ; Paris, 19 juin 1884.

Digitized by Google

gation dans l'hypothèque légale, elle porte sur tous les immeubles présents et à venir du mari (1).

Quoique dans la pratique les effets de la subrogation soient limités généralement aux biens spécialement hypothéqués par le mari, il faut se garder de faire une telle restriction, quand l'hypothèque conventionnelle doit porter subsidiairement sur les biens à venir.

D'ailleurs, la subrogation ne pourrait être étendue aux immeubles aliénés, avec le concours solidaire de la femme, par acte contenant abdication d'hypothèque légale, et transcrit avant l'inscription de la subrogation (2).

1080. Quand la femme s'oblige solidairement avec son mari qui confère une hypothèque, l'engagement de la femme emporte virtuellement subrogation à son hypothèque légale au profit du créancier, mais seulement sur les immeubles compris dans l'affectation hypothécaire (3).

En pareil cas, à défaut de constitution d'hypothèque, le créancier ne peut prétendre à une subrogation non formulée (4), quand même il obtiendrait plus tard une condamnation solidaire contre les deux époux (5).

(1) Cass., 3 juillet 1866 ; Paris, 18 août 1876, Lyon, 27 décembre 1882 ; Dijon, 4 août 1880, S. 80, 2, 323.

(2) Amiens, 11 novembre 1858, S. 59, 2, 316 ; Merignhac, 128.

(3) Cass., 2 avril 1829, 4 février 1839, 8 août 1854, 26 juin 1855, 25 février 1862, D. 62, 1, 240, S. 62, 1, 356; 3 décembre 1883, S. 84, 1, 232; Laurent, XXXI, 335 ; Verdier, 750.

(4) Paris, 8 avril 1851 ; Amiens, 26 mai 1874, D. 76, 2, 130; Verdier, II, 657 ; Aubry et Rau, § 288 *bis*, note 11 ; — *Contrà*, Cass., 17 avril 1827 ; Bourges, 4 mars 1831.

(5) Cass., 14 mars 1865 ; Caen, 15 juillet 1840 ; Orléans, 24 mai 1848, 12 janvier 1854, 9 juin 1874, S., 74, 2, 302 ; Merignhac, 126; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1063.

Digitized by Google

1081. Les subrogations, expresses ou tacites, à l'hypothèque légale ne sont efficaces à l'égard des tiers (1), que du jour où elles ont été rendues publiques par inscription directe, au profit des subrogés ou par la mention de la subrogation en marge de l'inscription préexistante. Les dates de ces inscriptions ou mentions déterminent l'ordre dans lequel les subrogés exercent les droits hypothécaires de la femme (2).

1082. Quant à ses effets, la subrogation est irrévocable (3), mais elle ne confère au subrogé, ni la propriété des créances de la femme, ni de l'hypothèque légale; elle ne l'investit que du droit d'exercer éventuellement, jusqu'à concurrence de sa créance, les droits hypothécaires de la femme (4); en d'autres termes, c'est une délégation en garantie consentie au subrogé.

1083. Au lieu d'une subrogation, la femme peut se borner à consentir en faveur du créancier: soit une cession d'antériorité, de sorte que celui-ci exercerait les droits de la femme au rang de son hypothèque légale et cette dernière au rang de l'hypothèque du créancier (5), soit encore une renonciation au droit d'exercer son hypothèque légale au préjudice du créancier (6). Mais ces stipulations

(1) Tels sont les créanciers chirographaires de la femme, Caen, 18 décembre 1878, D. 79, 2, 292, S. 79, 2, 297, avec note de M. Lyon-Caen, Verdier, 685; Colmet de Santerre, IX, 107 *bis*, IX; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1099; — *Contrà*, Bertauld, *Subr.*, 95.

(2) L. 23 mars 1855, art. 9; Verdier, 673; Thézard, 112.

(3) Bordeaux, 10 août 1853, S. 54, 2, 98; Thézard, 107; Merignhac, 97.

(4) Cass., 8 août 1854; Pont, 475; Aubry et Rau, § 288 *bis*, 4°; Laurent, XXXI, 355.

(5) Lyon, 4 août 1853, 11 août 1855; Pont, 480.

(6) Cass., 8 août 1854, 26 juin 1855; Toulouse, 29 février 1892, D. 92, 2, 227.

Digitized by Google

sont moins sûres que la subrogation formelle, et doivent être abandonnées par la pratique comme étant susceptibles de donner lieu à des interprétations contraires à la volonté des parties (1).

Les praticiens éviteront tout commentaire défavorable au créancier en ayant soin de dire que la femme cède ses reprises et créances, présentes et futures, et subroge le créancier dans tous ses droits d'hypothèque légale, par préférence à elle-même et à tous autres.

1084. Il est à remarquer: d'une part, que la subrogation par la femme dans son hypothèque légale ne peut résulter d'un acte sous seing privé (2), et que cette subrogation n'est valable qu'autant qu'elle émane d'une femme majeure (3); d'autre part, que le mandat donné par la femme à l'effet de subroger dans son hypothèque légale doit être spécial et authentique (4).

1085. Après la dissolution du mariage, si la femme ou ses héritiers subrogent un tiers créancier dans l'effet de l'hypothèque légale, l'acte sera soumis à la formalité de l'authenticité et de l'inscription, comme s'il avait lieu durant le mariage.

Cette subrogation ne constituant pas un transport ne saurait être assujettie à la signification; cependant, en pratique, c'est une précaution à ne pas négliger (5).

(1) Cass., 8 août 1854, S. 54, 1, 321; Pont, 476; Thézard, 109; Mourlon, *Subr.*, 958; Ducruet, 38; Proudhon, V, 2399.

(2) L. 23 mars 1855, art. 9; Verdier, 754; Mourlon, 1005; Flandin, 1547.

(3) Seine, 24 avril 1883; comp. Cass., 19 juin 1850; Mérignhac, 27.

(4) Cass., 24 mai 1886, J. E. 22722; Verdier, 796; Ducruet, 40; Mourlon, 1006; Lebaron, 608.

(5) Toulouse, 29 février 1892, S. 93, 2, 105, J. G., *Pric.*, 533; Pont, 796; Ver-

Digitized by Google

ARTICLE DEUXIÈME

MINEUR

1086. Le mineur devenu majeur et l'interdit relevé de l'interdiction peuvent subroger un tiers dans l'effet de leur hypothèque légale contre l'ancien tuteur. Cette subrogation, bien que consentie à l'occasion d'un prêt fait à l'ancien tuteur, n'est pas prohibée par la loi ; d'ailleurs il est certain qu'une telle subrogation est utile seulement pendant l'année accordée pour inscrire l'hypothèque légale (1). Au surplus, si l'hypothèque était inscrite, il faudrait procéder par cession de priorité (nº 750).

dier, 767 ; comp. Cass., 6 juin 1887, S. 89, 1, 17, *Rev. not.*, 7707 ; Colmet de Santerre, IX, 107 *bis*, IX ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1079.

(1) Comp. C. civ., 472 ; L. 23 mars 1855, art. 8 ; Cass., 7 août 1810, 10 avril 1849 ; Bourges, 20 février 1852 ; Aubry et Rau, § 121, note 23 ; Verdier, 745 ; Riom, 9 janvier 1860, 6, S. 60, 2, 612.

Digitized by Google

CHAPITRE SEPTIÈME

EXTINCTION DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

GÉNÉRALITÉS

1087. L'extinction des privilèges et hypothèques anéantit le droit de suite à l'encontre des tiers détenteurs et, dans certains cas, le droit de préférence contre les créanciers.

On trouve dans le texte quatre causes extinctives des privilèges et hypothèques : l'extinction de l'obligation principale ; la renonciation par le créancier à son hypothèque ou à son privilège ; l'accomplissement des formalités de purge, et la prescription (1).

En doctrine, on signale d'autres causes d'extinction résultant des principes généraux du droit : perte de l'immeuble hypothéqué (2) ; résolution du droit de propriété (3) ; réduction prononcée en justice (4) ; défaut d'inscription en temps utile (5) ; déchéance pour défaut de production à l'ordre (6) ; effet d'une collocation devenue inutile (7) ; omission de l'inscription par le conservateur dans l'état requis par

(1) C. civ., 2180 ; Aubry et Rau, § 292, 293 ; Laurent XXXI, 357.
(2) C. civ., 1302, 1303 ; Thézard, 255.
(3) C. civ., 2125.
(4) C. civ., 2143, 2161 et suiv.
(5) C. civ., 2146.
(6) C. pr., 754, 755 ; Boitard et Glasson, 1027.
(7) C. pr. 759.

Digitized by Google

l'acquéreur après la transcription de son titre (1).

1088. Il ne faut pas oublier que l'annihilation des privilèges et hypothèques, excepté lorsqu'elle a lieu par extinction de l'obligation principale ou par presciption au profit du débiteur direct, n'anéantit pas le droit de créance, c'est-à-dire l'action personnelle contre le débiteur.

PREMIÈRE SECTION

EXTINCTION DE L'OBLIGATION PRINCIPALE

1089. Quand une dette est garantie par un privilège ou une hypothèque, le créancier a deux droits : un droit principal qui est l'action personnelle contre le débiteur ; un droit accessoire qu'il tient du privilège ou de l'hypothèque.

Comme le privilège et l'hypothèque sont des droits accessoires, ils suivent le sort de l'obligation principale ; lorsque l'obligation est éteinte, la garantie hypothécaire, qui est destinée à en assurer l'exécution, n'a plus de raison d'être (2).

1090. L'extinction implique anéantissement complet de l'obligation ; mais si l'extinction n'est que partielle, l'hypothèque subsistera sur tous les biens grevés, en vertu du principe d'indivisibilité (3), à moins que les parties n'y aient dérogé.

Il est évident que l'extinction de l'obligation doit être définitive pour anéantir les privilèges et hypothèques, car on ne peut pas dire qu'une dette soit

(1) C. civ., 2198 ; comp. Martou, 1622 ; Troplong, 1006.
(2) C. civ., 2181, 1°.
(3) C. civ., 2114.

Digitized by Google

éteinte quand la cause productive d'extinction peut disparaître.

Rappelons sommairement les principaux modes d'extinction de l'obligation :

1° Paiement

1091. Le paiement fait par le débiteur, ou par un tiers sans subrogation, éteint l'obligation (1), si toute la dette est payée.

1092. En cas de paiement avec subrogation, l'obligation subsiste, au profit du payant, avec les privilèges et hypothèques qui y sont attachés (2).

1093. L'application du paiement aux hypothèques légales des femmes mariées, des mineurs et des interdits, donne lieu à des particularités qu'il faut signaler ici :

1° Quand une liquidation intervient entre le mari et les héritiers de la femme, il arrive fréquemment que le mari reste en possession des reprises garanties par l'hypothèque légale, en qualité de donataire ou de légataire en usufruit des biens de sa femme. L'hypothèque légale ne garantit plus les sommes conservées par le mari, qui ne continue pas de détenir en cette qualité, mais bien comme usufruitier (3);

2° L'apurement du compte de tutelle et le paie-

(1) C. civ., 1236.

(2) C. civ., 1249 à 1252.

(3) Cass., 3 décembre 1834, 15 novembre 1837, 27 juin 1876, 15 novembre 1886, S. 90, 2, 339; Paris, 15 janvier 1836, 9 mars 1844; Douai 21 mai 1844, 4 mai 1846; Grenoble, 4 janvier 1854; Bourges, 6 mars 1855; Limoges, 28 février 1879; Pont, 441; Aubry et Rau, § 264 *ter*, note 83; Martou, 1334; Thézard, *Rev. not.*, 1888, p. 240.

Digitized by Google

ment du reliquat n'éteignent pas l'hypothèque légale du mineur qui peut l'invoquer pendant dix ans, à compter de la majorité, pour faire rectifier le compte (1).

1094. Nous avons vu (nos 896 et suiv.), que les inscriptions conservent, au rang du capital, trois années d'intérêts, et que le créancier doit prendre des inscriptions particulières pour avoir rang hypothécaire, à l'égard des intérêts d'une période plus longue. L'utilité des inscriptions est indubitable en matière de faillite, car si le créancier hypothécaire n'est pas entièrement désintéressé dans la masse immobilière, le paiement partiel qu'il aura reçu ne sera pas imputé sur la totalité des intérêts de sa créance, mais seulement sur ceux garantis hypothécairement; de sorte que, dans la masse chirographaire, il ne pourra réclamer les intérêts non inscrits (2) — (no 908).

2° Consignation

1095. Les offres réelles, suivies de consignation, tiennent lieu de paiement et libèrent le débiteur, mais le débiteur peut retirer la consignation tant qu'elle n'a pas été acceptée par le créancier, ou déclarée valable par un jugement passé en force de chose jugée. C'est donc l'acceptation de la consignation par le créancier, ou le jugement de validité ayant acquis l'autorité de la chose jugée, qui éteint définitivement la dette, avec les privilèges ou hypothè-

(1) Cass., 21 février 1838, 9 août 1882, S. 83, 1, 402; Rouen, 10 mai 1875; Poitiers, 31 juillet 1893, D. 95, 2, 41; comp. L. 23 mars 1855, art. 8.

(2) C. civ., 1254, 2151; C. comm., 545, 552; Poitiers, 30 janvier 1878, S. 78, 2, 176; Alauzet, 2492, 2537.

Digitized by Google

ques qui y étaient attachés (1) — (nos 1638 et suiv.).

1096. L'acquéreur d'immeubles hypothéqués au Crédit foncier n'a pas la faculté de consigner son prix : la consignation serait nulle à l'égard de cet établissement (2).

3° Remise de dette

1097. La remise volontaire de la dette, consentie par le créancier et acceptée expressément ou tacitement par le débiteur, éteint l'obligation à l'égard de celui auquel elle a été accordée, comme à l'égard de ses cautions et des autres codébiteurs solidaires (3).

1098. La remise volontaire de la grosse au débiteur fait présumer la remise de la dette ou le paiement, sauf preuve contraire (4).

1099. Cependant la remise accordée par le créancier au failli dans un concordat, moyennant un dividende, ne libère pas les coobligés solidaires parce qu'elle n'est pas considérée comme volontaire. La solution est applicable au créancier hypothécaire, bien qu'il renonce virtuellement à son hypothèque en prenant part au concordat (5).

4° Novation

1100. La novation éteint l'ancienne obligation et

(1) C. civ., 1257, 1261 à 1263; C. pr., 814; Cons. d'État, 16 mai 1810; comp. C. civ., 2186; C. pr., 687, 738, 777; Chauveau, 2785 à 2788.

(2) Décr. 28 février 1852, art. 38; L. 10 juin 1853, art. 7; Moulins, 8 mars 1894, J. N. 25896.

(3) C. civ., 1285, 1287.

(4) C. civ., 1283; Cass., 6 août 1894, S. 94, 1, 092, *Rev. not.*, 9234.

(5) C. comm., 508, 545; Paris, 16 avril 1864, S. 64, 2, 289; Aubry et Rau, § 322, note 25; Demolombe, XXVIII, 464; Larombière, art. 1237, n° 4.

Digitized by Google

les hypothèques ou autres accessoires qui s'y trouvaient attachés (1).

Nous avons rappelé (n° 1082), un cas de novation relatif aux reprises de la femme attribuée en usufruit au mari survivant comme légataire ; voici une autre espèce très intéressante :

L'époux survivant commun en biens et donataire avec dispense de caution et d'emploi de l'usufruit, de tous les biens de son conjoint, se rend adjudicataire sur licitation d'un immeuble de la communauté et attribution lui est faite en partage de son prix dont la nue propriété reste à ses colicitants. Il résulte de cet abandonnement une novation, puisque l'époux survivant possède désormais à titre d'usufruit les sommes qu'il devait comme adjudicataire ; en conséquence, le privilège de copartageant est éteint s'il n'a pas été expressément réservé dans le partage (2).

1101. En cas de novation par dation en paiement, l'éviction de l'immeuble que le créancier a reçu ne fait pas revivre à son profit l'ancienne obligation ; elle ne donne lieu qu'à un recours en garantie contre celui qui a livré l'immeuble (3).

1102. Si la novation a lieu par délégation, l'insolvabilité du tiers délégué laisse subsister tous les effets de la novation (4).

1103. La novation opérée à l'égard du débiteur

(1) C. civ., 1271, 1279, 1280.

(2) Cass., 9 novembre 1891, S. 92, 1, 59.

(3) C. civ., 1275, 1276; Aubry et Rau, § 292, note 4; Laurent, XVIII, 323; Colmet de Santerre, IX, 162 *bis*, II ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2251 ; — *Contrà*, Thézard, 243.

(4) Aubry et Rau, § 324, 5° ; Grenier, II, 501 ; Larombière, art. 1278, n° 6 ; Demolombe, XXVIII, 291.

Digitized by Google

principal libère les codébiteurs solidaires, et les cautions (1); mais celle intervenue entre le créancier et la caution, même solidaire, n'emporte pas libération du débiteur principal (2).

1104. Les privilèges et hypothèques qui garantissaient l'ancienne créance ne passent pas à la nouvelle, à moins d'une réserve expresse dans le contrat même de novation (3).

1105. L'acceptation par le vendeur de billets en paiement du prix de vente n'opère pas novation, alors du moins que le contrat de vente mentionne la souscription des billets et la réserve du privilège (4) — (nº 301).

1106. N'opère pas non plus novation, la souscription de billets par un tuteur pour le paiement du reliquat de son compte (5).

1107. En pratique: 1º La dation d'un immeuble en paiement d'une créance, garantie par une hypothèque, doit être faite conditionnellement pour ne devenir définitive qu'après l'accomplissemet des formalités de transcription et de purge; 2º La délégation d'une créance est aussi acceptée avec réserve de tous droits contre le déléguant; par suite elle n'opère pas novation (6).

1108. Rappelons que l'indication de paiement individuelle contenue dans un contrat de vente ne

(1) C. civ., 1281.

(2) Cass., 18 juillet 1866, S. 66, 1, 429.

(3) C, civ., 1278.

(4) Cass., 24 juillet 1828, 22 juin 1841; Amiens, 1er septembre 1838; Caen, 3 janvier 1849; Lyon, 9 mars 1858, S. 58, 2, 523; Demolombe, XXVIII, 297.

(5) Cass., 5 août 1878, S. 79, 1, 301.

(6) C. civ., 1275.

Digitized by Google

devient délégation parfaite que par l'acceptation du créancier délégataire, signifiée au délégué (1).

5° Compensation

1109. La compensation tient lieu de paiement, de sorte qu'elle éteint, au moment où elle s'opère, les deux créances avec leurs privilèges et hypothèques (2).

1110. La caution est fondée à se prévaloir de la compensation opérée entre le créancier et le débiteur principal; mais le débiteur principal n'a pas la faculté d'opposer la compensation de ce que le créancier doit à la caution; quant aux codébiteurs solidaires, ils ne peuvent opposer la compensation de ce que le créancier doit à l'un d'eux, si ce n'est pour la part de ce dernier dans la dette commune (3).

1111. Celui qui a payé une dette qui était de droit éteinte par la compensation ne peut plus, en exerçant la créance dont il n'a point opposé la compensation, se prévaloir, au préjudice des tiers, des privilèges ou hypothèques qui y étaient attachés, à moins qu'il n'ait eu une juste cause d'ignorer la créance qui devait compenser sa dette (4).

1112. La compensation n'a pas lieu au préjudice des droits acquis à des tiers, en vertu d'une hypo-

(1) Cass., 7 mars 1865, S. 65, 1, 163; Agen, 2 décembre 1851; Orléans, 23 décembre 1861; Pont, 931; Aubry et Rau, § 359 *bis*.

(2) C. civ., 1289, 1290, 1299, comp. Cass., 7 février 1883, S. 85, 1, 300; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2252.

(3) C. civ., 1894; Desjardins, 136; Aubry et Rau, § 298 *ter*, note 18; Larombière, art. 1294, n° 5; — *Contrà*, Cass. (Belgique), 13 juin 1872; Demolombe, XXVIII, 554; Colmet de Santerre, V, 142 *bis*.

(4) C. civ., 1299.

Digitized by Google

thèque (1), d'une saisie-arrêt (2), d'une acceptation ou signification de cession (3), de la faillite du débiteur (4), de l'acceptation sous bénéfice d'inventaire ou de la vacance de sa succession (5).

6° Confusion

1113. La confusion a pour effet de dégager de l'obligation le débiteur dans la personne duquel elle s'opère (6); c'est ce qui a lieu quand le débiteur succède au créancier, ou le créancier au débiteur.

1114. Quand la confusion est produite par la réunion dans la même personne des qualités de créancier et de débiteur solidaire, elle ne profite aux autres codébiteurs solidaires que pour la portion dont se trouvait tenu à leur égard, celui du chef ou dans la personne duquel la confusion s'est opérée (7).

1115. Produite par la réunion dans la même personne des qualités de créancier et de débiteur principal, la confusion profite à la caution; mais celle

(1) Cass., 27 janvier 1885, S. 86, 1, 109; Metz, 6 juin 1866; Larombière, art. 1298, n° 4; Desjardins, 123; Demolombe, XXVIII, 635; Colmet de Santerre, V, 250 *bis*, IV; Aubry et Rau, § 280, note 21.

(2) C. civ., 1298; Cass., 27 janvier 1864, 8 novembre 1882, S. 84, 1, 333; Demolombe, XXVIII, 629; Colmet de Santerre, 5, 250 *bis;* Duranton, XII, 442.

(3) C. civ., 1295; Cass., 3 décembre 1851, S. 52, 1, 241; Duranton, XII, 437; Larombière, art. 1295, n° 11; Desjardins, 109,

(4) C. comm., 446; Cass., 14 mars 1854, 27 juin 1876, 13 mars 1882, S. 82, 1, 515; Laurent, XVIII, 413; Demolombe, XXVIII, 540, 636: Bédarride, *Faillites*, I, 90.

(5) C. civ., 808; Cass., 28 juin 1856, S. 56, 1, 797; Larombière, art. 1298, n° 7; Aubry et Rau, § 326, note 35; Toullier, VII, 380; Lair, 199; — *Contrà*, Desjardins, 123; Demolombe, XXVIII, 639.

(6) C. civ., 1300; Duranton, XII, 447; Toullier, VII, 441; Larombière, art. 1300, n° 1; Labbé, *Difficultés relatives à confusion*, n° 130; Laurent XVIII, 485; Colmet de Santerre, V, 252 *bis;* J. G. *Oblig.*, 2788; Demolombe, XXVIII, 699.

(7) C. civ., 1301; Pau, 3 août 1859, S. 59, 2, 583; Demolombe, XXVIII, 729.

Digitized by Google

résultant du concours des qualités de créancier et de caution ne profite pas au débiteur principal (1).

D'ailleurs, le bénéfice d'inventaire fait obstacle à la confusion (2), ainsi que la présence d'un usufruitier de la créance (3).

1116. Si la cause qui avait produit la confusion vient à disparaître, la créance est à considérer comme ayant toujours subsisté avec ses privilèges et hypothèques (4).

1117. Au surplus, la confusion produite par la réunion des qualités de créancier et de propriétaire de l'immeuble hypothéqué n'éteint l'hypothèque que dans le cas où il n'y a pas d'autres créanciers ; s'il y en a plusieurs, les droits hypothécaires sont maintenus jusqu'au règlement à faire entre tous ceux dont l'immeuble est le gage (5).

7° Collocation

1118. La collocation pure et simple obtenue dans un ordre ne libère pas le débiteur ; elle ne constitue qu'une indication de paiement ; par suite, les droits hypothécaires du créancier continuent de subsister jusqu'à la réalisation du paiement (6).

Bien plus, le créancier peut, soit renoncer au bénéfice de la collocation et poursuivre le recouvre-

(1) C. civ., 1301 ; Demolombe. XXVIII, 726 ; Duranton, XII, 476.

(2) C. civ., 802 ; Demolombe, XVIII, 706 ; Aubry et Rau, § 618.

(3) Cass., 19 décembre 1838, S. 39, 1, 133 ; Demolombe, XXVIII, 710 ; Aubry et Rau, § 330.

(4) Duranton, XII, 483 ; Colmet de Santerre, V, 255 *bis*, III ; Laurent, XXXI, 367 ; Martou, 1356 ; Thézard, 243.

(5) Cass., 27 janvier 1885, S. 86, 1, 109 ; Demolombe, XXVIII, 713 ; Larombière, art. 1300, n° 9 ; Thézard, 257 ; Pont, 1223 ; Colmet de Santerre, IX, 166 *bis*, IV.

(6) C. civ., 1277 ; Cass., 18 mai 1808 ; comp. Limoges, 25 janvier 1878.

Digitized by Google

ment de ce qui lui est dû sur les autres biens de son débiteur, soit en réservant le bénéfice de la collocation obtenue, demander une collocation éventuelle dans un nouvel ordre ouvert sur son débiteur (1) — (nos 1626 et suiv.).

DEUXIÈME SECTION

RENONCIATION

1119. La renonciation directe par le créancier à l'hypothèque ou au privilège n'entraîne pas extinction de la créance elle-même. Il faut se garder de confondre cette renonciation avec la remise de la dette (no 1097). En effet, quand le créancier renonce à sa dette entière, la remise de la dette entraîne extinction de la sûreté hypothécaire ; tandis que la renonciation au privilège ou à l'hypothèque laisse subsister la créance (2).

1120. La renonciation par acte unilatéral est parfaite et efficace vis-à-vis de tous, pourvu qu'elle émane d'une personne ayant la libre disposition de la créance (3).

1121. Comment se fait la renonciation ? La loi n'ayant rien prescrit, on reste sous l'empire du droit commun, de sorte que la renonciation peut avoir lieu par acte privé (4) ; mais si le privilège ou l'hy-

(1) Cass., 25 février 1839, 18 décembre 1851 ; Bourges, 11 juin 1855, S. 55, 2, 636 ; Aubry et Rau, § 292 ; Laurent, XXXI, 371, J. G., *Priv.*, 2321.

(2) C. civ., 2180, 2° ; Pont, 1231 ; Laurent, XXXI, 372 ; Aubry et Rau, § 292 ; Thézard, 244.

(3) C. civ., 2157 ; Cass., 19 novembre 1855 ; Orléans, 29 novembre 1889, D. 90, 2, 153, S. 90, 2, 35 ; Martou, 1339 ; Pont, 1232 ; Troplong, 868 ; Merignhac, D. 90, 2, 153.

(4) Paris, 23 avril 1853 ; Pont, 1235 ; Thézard, 244 ; Laurent, XXXI, 374 ; comp. Cass., 31 juillet 1877, S. 78, 1, 422.

Digitized by Google

pothèque est inscrit, la radiation ne pourra être opérée qu'en vertu d'un acte authentique ou d'un jugement (1).

D'ailleurs, il ne faut pas perdre de vue que la renonciation par la femme à son hypothèque légale est soumise à la forme authentique et que cette renonciation au profit de l'acquéreur d'un immeuble de son mari ou de la communauté, conserve le droit de préférence sur le prix qui ne doit pas être payé sans le consentement de la femme (2).

1122. La renonciation, en général, peut être tacite, ainsi : le consentement du créancier à la vente de l'immeuble hypothéqué implique renonciation au droit de suite, au profit de l'acquéreur, mais non au droit de préférence à l'égard d'autres créanciers (3).

1123. Quand le créancier concourt dans un acte par lequel le débiteur consent une nouvelle hypothèque sur l'immeuble qui lui est affecté, il en résulte une priorité de rang en faveur du nouveau créancier, plutôt qu'une renonciation à l'hypothèque (4).

1124. Si, dans la faillite du débiteur le créancier hypothécaire ou privilégié prend part aux opérations du concordat, son vote emporte, de plein droit, renonciation définitive, absolue au droit hypothécaire (5).

(1) C. civ., 2157, 2158.

(2) L. 13 février 1889, addition à l'art, 9, L. 23 mars 1855.

(3) Troplong, 869 ; Martou, 1340 ; Pont, 1237 ; Thézard, 245 ; Laurent, XXXI, 377 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2262.

(4) Delvincourt, III, 384 ; Grenier, 508 ; Troplong, 871 ; Pont, 1238 ; Aubry et Rau, § 292 ; Thézard, 245.

(5) C. comm., 508 ; Cass., 6 mars, 1894, S. 96, 1, 41 ; Bordeaux, 19 août 1858 ; Lyon-Caen et Renault, 2280 ; Boistel, 1035 ; Pont, 1236 ; Laurent, XXXI, 379 ; — *Contrà*, Bourges, 15 mars 1865 ; Alauzet, 2664 ; Ruben de Couder, *Dict, Concordat*, 44.

Digitized by Google

1125. Au surplus, la main-levée de l'inscription hypothécaire, sans extinction da la créance, n'emporte pas renonciation à l'hypothèque elle-même, à moins de clause contraire (1) — (N° 1665).

TROISIÈME SECTION

PURGE

1126. L'extinction des privilèges et hypothèques résulte de l'accomplissement des formalités de purge (2). Toutefois la purge doit plutôt être considérée comme un acheminement à l'affranchissement de l'immeuble que comme entraînant par elle-même l'extinction des privilèges et hypothèques, parce qu'elle n'éteint que le droit de suite, et laisse subsister le droit de préférence sur le prix, jusqu'au paiement aux créanciers ou la consignation qui en tient lieu (3).

Il y a deux sortes de purge : celle des hypothèques inscrites et celle des hypothèques légales non inscrites (4).

Les formalités de purge seront indiquées dans le chapitre huitième — (N° 1225).

QUATRIÈME SECTION

PRESCRIPTION

1127. Les privilèges et hypothèques sont soumis

(1) Cass., 2 mars 1830, 1er décembre 1852, S. 54, 1, 92.

(2) C. civ., 2180, 3°.

(3) Benech, *Droit de pref.*, 107; Pont, 1240; Thézard, 246; Laurent XXXI, 414; Martou, 1343.

(4) C. civ., 2183, 2193.

Digitized by Google

à la règle générale d'après laquelle toutes les actions s'éteignent par la prescription (1).

Le laps de temps déterminé par la loi pour la prescription diffère selon que l'immeuble grevé est dans les mains du débiteur ou dans celles d'un tiers détenteur.

1128. Il est à observer que les inscriptions prises par le créancier n'interrompent pas le cours de la prescription établie en faveur du débiteur ou du tiers détenteur (2).

ARTICLE PREMIER

IMMEUBLES EN LA POSSESSION DU DÉBITEUR

1129. Dans le cas où l'immeuble reste aux mains du débiteur ou de ses successeurs à titre universel. le droit hypothécaire se prescrit en même temps que la créance dont il est l'accessoire (3).

1130. En général, la prescription de l'action personnelle attachée à la créance est acquise au bout de trente ans (4).

1131. Lorsqu'il s'agit d'une créance, sans terme, productive d'intérêts, d'une rente perpétuelle ou viagère, la prescription court de la date même du titre (5).

1132. En ce qui concerne les créances conditionnelles et les créances à terme, la prescription ne

(1) C. civ., 2180, 4°, 2262; Pont, 1241; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2306.

(2) C. civ., 2180.

(3) C. civ., 2180, 2257, 2262; Pont, 1242, 1244; Aubry et Rau, § 292, note 11; Laurent, XXXI, 386.

(4) C. civ., 2262; Pont, 1243.

(5) Cass., 5 août 1829; Toulouse, 23 juin 1828; Troplong, 182, 840; Marcadé, art. 2262; Aubry et Rau, § 213, note 8.

Digitized by Google

commence à courir que de l'accomplissement de la condition ou de l'échéance du terme (1) ; ainsi pour une créance stipulée exigible au bout de cinq ans, l'action personnelle durera trente-cinq ans de la date du titre.

1133. Par exception, l'hypothèque légale du mineur ou de l'interdit se prescrit, comme l'action en reddition de compte, par dix années à compter de la majorité ou de la main-levée d'interdiction (2).

1134. Une citation en justice, un commandement ou une saisie signifiés au débiteur, le paiement des intérêts, interrompent la prescription (3).

1135. A l'égard des rentes perpétuelles ou viagères, le moyen normal d'interrompre la prescription consiste à faire passer un titre nouvel de la rente, aux frais du débiteur.

Le titre nouvel est exigible après vingt-huit ans de la date du précédent titre, tant du débiteur hypothécaire que du débiteur personnel de la rente (4).

1136. Pour les créances, le créancier n'est pas fondé à exiger du débiteur la passation d'un titre nouvel (5) ; son droit se borne à une demande de remboursement ; au surplus il peut convenir d'un nouveau délai avec le débiteur.

L'acte prorogeant l'exigibilité de la créance donne toute sécurité au créancier, pourvu qu'il ait soin de

(1) C. civ., 2257 ; J. G. *Presc.*, 771.

(2) C. civ., 475 ; comp. Toulouse, 7 mars 1855, S. 55, 2, 267 ; Demolombe, VIII, 149 et suiv., Aubry et Rau, § 121, note 38 et suiv.

(3) C. civ., 2244 à 2248 ; Cass., 12 mars 1883, 19 mai 1884, S. 85, 1, 113.

(4) C. civ., 2263 ; Cass., 23 février 1831 ; Nancy, 14 juin 1837 ; Troplong, 842 ; Leroux de Bretagne, 841.

(5) Paris, 12 juin 1866, S. 67, 2, 33 ; Aubry et Rau, § 215, note 52 ; Troplong, 844 ; Colmet de Santerre, VIII, 370 *bis*.

Digitized by Google

s'assurer, au préalable, qu'il n'a été fait aucune transcription relative à son gage.

ARTICLE DEUXIÈME

IMMEUBLE AUX MAINS D'UN TIERS DÉTENTEUR

1137. Quand l'immeuble grevé de privilège ou d'hypothèque a passé dans la main d'un tiers détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette, l'action hypothécaire se prescrit à son profit par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (1).

1138. La prescription est accomplie au profit du tiers détenteur au bout de trente ans, du jour où il a pris possession, en vertu de la possession même, sans qu'il soit obligé d'en rapporter un titre (2).

1139. Si le tiers détenteur a acquis à juste titre et de bonne foi l'immeuble grevé, il prescrira l'hypothèque par dix à vingt ans, commençant à courir du jour de la transcription du titre d'acquisition (3).

1140. Il suffit que la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition (4). D'ailleurs, la bonne foi est toujours présumée en faveur du tiers détenteur, et c'est aux créanciers hypothécaires à prouver la mauvaise foi (5).

(1) Glasson, *Rev. prat.*, XXXVI, 202.

(2) C. civ., 2229, 2262 ; comp. Cass., 2 janvier 1895, S. 95, 1, 496 ; Laurent, XXXI, 388 ; Demolombe, XXIV, 462 ; Verdier, 372.

(3) C. civ., 2180, 4°, 2265 ; Alger, 15 novembre 1890, J. C. 4151 ; Douai, 7 décembre 1893, J. C. 4515 ; Rouen, 30 mars 1895, S. 96, 2 41, comp. Cass. 26 janvier 1876 ; Limoges, 22 juin 1881 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2[illegible].

(4) C. civ., 2269 ; Bourges, 31 décembre 1830 ; Grenier, 512 ; Troplong, 879 ; Pont, 1250 ; Aubry et Rau, § 393, note 4.

(5) C. civ., 2268 ; Laurent, XXXII, 414.

Digitized by Google

1141. En cette matière, la bonne foi consiste dans l'ignorance des charges hypothécaires dont l'immeuble acquis se trouve grevé (1).

On ne saurait voir la mauvaise foi dans la seule existence d'inscriptions au moment de la vente, non déclarées dans le contrat, car elles peuvent subsister alors que l'hypothèque est éteinte (2).

1142. Mais il y a mauvaise foi quand le tiers détenteur a connu positivement l'existence des charges hypothécaires, soit par une déclaration expresse dans son titre, soit de toute autre manière appréciable par le juge (3) ; la question est de fait plutôt que de droit.

1143. Le cours de la prescription par le tiers détenteur est suspendu : 1° Pour les créances hypothécaires, soumises à une condition ou à un terme, jusqu'à l'arrivée de la condition ou du terme (4) ; 2° Pour les hypothèques légales des femmes mariées, des mineurs ou interdits, pendant le mariage ou la tutelle (5).

1144. Quant au calcul du délai de dix à vingt ans, on doit prendre en considération le domicile du créancier hypothécaire ; ainsi : la prescription sera acquise au bout de dix ans, si pendant ce temps le

(1) Bourges, 17 avril 1839, S. 39, 2, 419 ; Thézard, 249 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2285.

(2) Riom, 19 avril 1837 ; Bordeaux, 15 janvier 1835, S. 35, 2, 248 ; Aubry et Rau, § 293, note 6 ; Pont, 1250.

(3) Bourges, 31 décembre 1830, 17 avril 1839 ; Rouen, 10 mai 1875 ; Riom, 12 janvier 1882, S. 83, 2, 81 ; Troplong, 881 ; Pont, 1250.

(4) C. civ., 2257 ; Cass., 4 mai 1840, 24 février 1847, 17 janvier 1853, 16 novembre 1857, 30 décembre 1879 ; Paris, 12 juin 1866, 25 avril 1891 ; Dijon, 3 janvier 1878 ; Bordeaux, 12 mai 1879 ; — *Contrà*, Pont, 1255 ; Amiaud, *Prescr.*, p. 26.

(5) C. civ., 2252, 2256 ; Bordeaux, 29 novembre 1833 ; Troplong, 885 ; Aubry et Rau, § 273, note 10 ; Laurent XXXI, 393.

Digitized by Google

créancier a eu son domicile dans le ressort de la Cour d'appel où se trouve situé l'immeuble grevé ; elle ne sera forcément acquise qu'au bout de vingt ans, lorsque ce créancier aura toujours été domicilié en dehors du ressort de la Cour d'appel ; enfin le créancier a-t-il eu son domicile tantôt dans le ressort de la Cour, tantôt en dehors, il faudra compter chaque année d'absence pour une demi-année de présence (1).

En supposant plusieurs copropriétaires d'une créance hypothécaire, les uns domiciliés dans le ressort de la Cour d'appel, les autres en dehors, la prescription sera acquise par dix ans à l'égard des premiers pour leur part (2).

1145. La prescription de l'hypothèque est interrompue : 1° Par l'interruption de la possession (3) ; 2° Par une sommation de payer ou de délaisser (4) ; 3° Par une reconnaissance formelle de la part du tiers détenteur des droits du créancier hypothécaire (5).

Cette reconnaissance peut résulter d'un acte spécial contenant déclaration d'hypothèque (6), mais non de la notification de son titre par le tiers détenteur aux créanciers (7).

(1) C. civ., 2265, 2266 ; comp. Grenoble, 12 juillet 1834 ; Duranton, XXI, 377 ; Aubry et Rau, § 218, note 38 ; Troplong, 866 ; Leroux de Bretagne, 940 ;

(2) Comp. Cass., 12 novembre 1833 ; Aubry et Rau, *loc. cit.* ; Troplong, 868 ; Laurent, XXXI, 422 ; Leroux de Bretagne, 945.

(3) C. civ., 2242 ; Leroux de Bretagne, 564 ; Troplong, 238 ; Aubry et Rau, § 179, note 47.

(4) Cass., 27 décembre 1854, D. 55, 1, 52 ; Grenier, 517 ; Pont, 1259 ; Mourlon, III, 1677 ; Leroux de Bretagne, 977 ; Colmet de Santerre, VIII, 351 *bis*, IX.

(5) C. civ., 2248 ; Agen, 1er mars 1893, S. 97, 2, 18 ; comp. Cass., 27 janvier 1868 ; Leroux de Bretagne, 455 ; Laurent, XXXI, 399 ; Aubry et Rau, § 293.

(6) Caen, 23 mars 1847, S. 48, 2, 760, D. 49, 2, 52 ; Laurent, XXXI, 398 ; Leroux de Bretagne, 754.

(7) Cass., 6 mai 1840, S. 40, 1, 809 ; J. G., *Priv.*, 2523 ; Martou, 1355 ; Laurent, XXXI, 400 ; Pont, 1260 ; Dalmbert, 131.

Digitized by Google

1146. Dès que le tiers détenteur a été chargé de l'hypothèque ou l'a reconnue, il ne prescrit plus que par trente ans (1).

1147. On ne doit pas perdre de vue : 1° Que la prescription par le tiers détenteur est tout à fait indépendante de l'action du créancier contre son débiteur; malgré l'acquisition de cette prescription, les droits du créancier contre le débiteur peuvent subsister (2) ; 2° Que l'action hypothécaire contre le tiers détenteur n'interrompt pas la prescription de la créance, invocable par ce tiers (3).

1148. Pour conserver pleinement ses droits, le créancier devra donc faire souscrire le titre recognitif de la dette hypothécaire tant par le débiteur personnel ou ses représentants que par le tiers détenteur des immeubles grevés.

ARTICLE TROISIÈME

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

1149. A titre d'appendice à la prescription hypothécaire, nous croyons utile de rappeler sommairement quelques prescriptions spéciales, applicables aux privilèges mobiliers et aux accessoires des créances garanties par une hypothèque ou un privilège immobiliers.

1150. Ces diverses prescriptions sont, en général,

(1) Cass., 11 mai 1863, S. 64, 1, 357; Bourges, 17 avril 1839; Pont, 1250; Troplong, 797, 813 ; Martou, 1296.

(2) Pont, 1246 ; Laurent, XXXI, 389.

(3) Cass., 25 avril 1836, 7 novembre 1838 ; Toulouse, 18 décembre 1874, S. 75, 2, 100; Pont, 1253 ; Laurent, XXXI, 387 ; Martou, 1349 ; Leroux de Bretagne, 543 ; — *Contrà*, Grenoble, 2 juin 1831.

Digitized by Google

fondées sur une présomption légale de paiement qui est détruite par un aveu contraire.

1° Prescription de cinq ans

1151. La prescription quinquennale (1) s'applique: aux intérêts d'un prix de vente d'immeubles (2), d'une créance hypothécaire (3), d'un reliquat de compte de tutelle rendu et appuré (4), ou d'un compte de gestion approuvé (5); d'une condamnation (6), d'un bordereau de collocation (7); d'une dot (8); aux arrérages des rentes et pensions perpétuelles ou viagères (9); aux loyers et fermages (10).

1152. Les cinq années auxquelles le créancier est réduit se comptent en remontant du jour de la demande par lui formée, sans tenir compte de la dernière échéance annuelle (11).

1153. Cette prescription est inapplicable aux inté-

(1) C. civ., 2277; comp. Douai, 4 janvier 1854.

(2) Cass., 16 août 1853; Orléans, 2 février 1849; Paris, 5 août 1852, 2 mai 1861, S. 61, 2, 283, D. 61, 2, 89; Troplong, 1023; Leroux de Bretagne, 1241; Laurent, XXXII, 459; — *Contrà*, Paris, 7 décembre 1831; Bruxelles, 19 novembre 1859; Duranton, XXI, 433.

(3) C. civ., 2277; Aubry et Rau, § 774, note 18.

(4) Comp. Cass., 30 avril 1835; Magnin, 688; Leroux de Bretagne, 1252.

(5) Cass., 5 juin 1872, 12 mars 1878, S. 81, 1, 71, D. 78, 1, 273; Laurent, XXXII, 472.

(6) Cass., 2 juin 1835, 29 janvier 1838; Amiens, 14 juin 1871; Leroux de Bretagne, 1239; Laurent, XXXII, 448.

(7) Paris, 12 novembre 1836; comp. Cass., 17 avril 1849; Nancy, 12 août 1874, S. 75, 2, 22.

(8) Limoges, 26 janvier 1828; Toulouse, 14 décembre 1850, S. 51, 2, 102, D. 51, 2, 85; Leroux de Bretagne, 1243.

(9) C. civ., 2277; Paris, 10 février 1826; Bordeaux, 21 mars 1846; Laurent, XXXII, 476; Leroux de Bretagne, 552.

(10) C. civ., 2277; Leroux de Bretagne, 1237; comp., Cass., 2 juillet 1879.

(11) Cass., 5 février 1868, 4 mars 1878, S. 78, 1, 469, D. 78, 1, 168; Bordeaux, 21 février 1838; Leroux de Bretagne, 1236; Aubry et Rau, § 774, note 37; Troplong, 1003; Vazeille, II, 611.

Digitized by Google

rêts : d'une créance non liquidée (1) ; des sommes dont un cohéritier est débiteur à la masse commune pour dettes, rapports, ou restitution de fruits (2) ; d'un compte non arrêté (3). Dans ces cas, la prescription ne compte qu'à partir du règlement intervenu entre les parties intéressées.

1154. D'ailleurs, la prescription dont il s'agit est susceptible d'interruption (4), mais l'acte interruptif n'a pas pour effet de la convertir en prescription trentenaire (5).

1155. L'action des notaires en paiement des sommes dues pour les actes de leur ministère se prescrit par cinq ans, à partir de la date des actes ou du décès de l'auteur de la disposition subordonnée au décès (6).

1156. En ce qui concerne les avoués, leur action pour les affaires non terminées se prescrit par cinq années, qui se comptent du jour de chaque acte de procédure (7).

2° Prescription de deux ans

1157. L'action des avoués pour le paiement de leurs frais et salaires se prescrit par deux ans à compter du jugement des procès ou de la conciliation des parties, ou encore de la cessation du man-

(1) Cass., 9 janvier 1867, 19 décembre 1871, S. 72, 1, 223.

(2) Cass., 13 décembre 1830, 26 juin 1839 ; Bordeaux, 21 mars 1866 ; Dijon, 27 novembre 1893, S. 95, 2, 249 ; Leroux de Bretagne, 1251.

(3) Cass., 12 décembre 1838 ; Caen, 3 mai 1843 ; Lyon, 20 novembre 1857 ; Laurent, XXXII, 472.

(4) C. civ., 2244.

(5) Toulouse, 18 décembre 1874, S. 75, 2, 109 ; Leroux de Bretagne, 519 ; Laurent, XXXII, 580 ; comp. Cass., 4 mars 1878.

(6) L. 5 août 1881, art. 1.

(7) C. civ., 2273.

Digitized by Google

dat de l'avoué par révocation, décès, démission (1).

Quand un avoué a été chargé de plusieurs affaires successives par le même client, la prescription ne court qu'à partir de la fin de la dernière instance (2).

1158. D'ailleurs, cette prescription est inapplicable aux honoraires spéciaux dus à l'avoué comme mandataire ordinaire, ou pour plaidoiries et soins particuliers (3).

1159. Les avocats, greffiers, agréés, agents d'affaires ne sont pas soumis à la prescription de deux ans (4).

1160. Sont soumises à la prescription de deux ans les actions des médecins, chirurgiens, chirurgiens-dentistes, sages-femmes et pharmaciens pour leurs visites, opérations et médicaments, à partir de la fin de la maladie, même chronique (5).

3° Prescription d'un an

1161. La prescription annale est applicable aux huissiers pour les salaires et débours des actes qu'ils signifient et des commissions qu'ils exécutent, peu importe qu'ils aient remis ou conservé les actes (6).

(1) C. civ., 2273 ; Cass., 19 août 1816 ; Leroux de Bretagne, 1268 et suiv. ; Laurent, XXXII, 489 ; comp. Cass., 14 juillet 1875, S. 75, 1, 408.

(2) Cass., 9 août 1848 ; Bordeaux, 22 août 1871, S. 71, 2, 273 ; Leroux de Bretagne, 1271 ; Laurent, XXXII, 488 ; Aubry et Rau, § 774, note 56.

(3) Cass., 22 juillet 1835 ; Douai, 21 mars 1863 ; Colmar, 9 juin 1870 ; Orléans, 30 juin 1842 ; Leroux de Bretagne, 1275 ; Laurent, XXXII, 492 ; Troplong, 985 ; Massé et Vergé, § 859, note 7.

(4) Cass., 18 mars 1818 ; Pau, 7 juin 1828 ; Leroux de Bretagne, 827, 1275 ; Troplong, 982, 984 ; Laurent, XXXII, 493 ; Duranton, XXI, 411 ; Acollas, III, 903.

(5) C. civ., 2272, modifié par L. 30 novembre 1892, art. 11.

(6) C. civ., 2272 ; Cass., 10 mai 1836, 23 juin 1863, S. 63, 1, 349 ; Leroux de Bretagne, 1276 ; Laurent, XXXII, 496.

Digitized by Google

1162. Cette prescription ne s'étend pas aux avances et débours faits par l'huissier en dehors de ses fonctions, par exemple en qualité de mandataire (1).

1163. Les marchands pour les marchandises qu'ils vendent aux particuliers non marchands, ou aux marchands pour des causes étrangères à leur commerce (2), sont soumis à la prescription d'un an.

1164. L'action des maîtres de pension pour le prix de la pension de leurs élèves, et des autres maîtres pour le prix de l'apprentissage (3), se prescrit aussi par un an.

1165. Il en est de même à l'égard des domestiques qui se louent à l'année, pour le paiement de leurs salaires (4).

1166. Les secrétaires, clercs, commis ne sont ni des gens de travail ni des domestiques, par suite leur action ne se prescrit que par cinq ans (5).

4° Prescription de six mois.

1167. La prescription de six mois (6) s'applique à l'action des maitres et instituteurs des sciences et arts pour les leçons qu'ils donnent au mois ou à tant par cachet (7).

(1) Cass., 18 février 1873, 9 mars 1875, 25 février 1884, S. 84, 1, 188; Rouen, 14 décembre 1878.

(2) Duranton, XXI, 409 ; Aubry et Rau, § 774, note 63.

(3) C. civ., 2272 ; comp. Troplong, 766 ; Leroux de Bretagne, 1285.

(4) C. civ., 2272 ; comp. Cass., 31 octobre 1894, S. 95, 1, 26.

(5) Paris, 14 janvier 1825 ; Bourges, 30 mai 1829 ; Grenoble, 29 novembre 1861, S. 62, 2, 111 ; Laurent, XXVII, 503 et suiv. ; Leroux de Bretagne, 1245 ; Aubry et Rau, § 774, note 66.

(6) C. civ., 2271.

(7) Troplong, 947 ; Leroux de Bretagne, 1245 ; Colmet de Santerre, VIII, 379 *bis*.

Digitized by Google

Quant aux leçons données à l'année, la prescription de cinq ans est seule applicable (1).

1168. Sont soumis à la prescription de six mois les hôteliers et traiteurs à raison du logement et de la nourriture qu'ils fournissent à des commerçants ou à des non commerçants (2).

1169. Cette prescription n'est pas applicable au chef d'institution qui fournit le logement et la nourriture à ses employés (3), ni à celui qui, par pure obligeance, a consenti à loger et à nourrir une personne (4).

1170. Les ouvriers et gens de travail pour le paiement de leurs journées, fournitures et salaires, sont déchus de leur action au bout de six mois.

Mais les entrepreneurs et même les artisans qui exécutent des travaux à prix fait ne subissent pas cette prescription (5).

CINQUIÈME SECTION

CAUSES DIVERSES D'EXTINCTION

ARTICLE PREMIER

PERTE DE LA CHOSE GREVÉE

1171. Les privilèges et hypothèques s'éteignent par la perte de la chose qui en est grevée.

(1) Cass., 12 janvier 1820; Troplong, 945; Laurent, XXXII, 504; Aubry et Rau, § 774, note 67.

(2) Cass., 20 juin 1838; Leroux de Bretagne, 1289; Laurent, XXXII, 505.

(3) Besançon, 21 février 1844; Laurent, *loc. cit.*

(4) Cass., 7 mai 1866, S. 66, 1, 280; Troplong, 978; Leroux de Bretagne, 1290.

(5) Cass., 19 juillet 1882, 13 juillet 1885, 4 juin 1889, S. 89, 1, 415; Paris, 16 août 1866; Leroux de Bretagne, 1295; Laurent, XXXII, 511.

Digitized by Google

Il va sans dire que si la perte est seulement partielle, ce qui reste de la chose continue d'être soumis au privilège ou à l'hypothèque.

1172. Quand un bâtiment grevé est incendié, le sol reste affecté au privilège ou à l'hypothèque. L'indemnité due par la compagnie d'assurance était autrefois considéré comme une valeur mobilière sur laquelle les créanciers privilégiés ou hypothécaires n'avaient aucun droit de préférence à exercer lorsqu'ils ne s'étaient pas fait céder la créance.

Il n'en est plus ainsi depuis la loi du 19 février 1889.

1173. En cas d'expropriation publique, le droit de préférence du créancier se reporte sur le prix (1), de sorte que cette hypothèse rentre dans la purge.

1174. La perte totale ou partielle des immeubles hypothéqués, provenant d'une cause indépendante de la volonté du débiteur, autorise le créancier à exiger son remboursement, si mieux n'aime le débiteur fournir des sûretés nouvelles (2) — (nº 537).

ARTICLE DEUXIÈME

RÉSOLUTION DE LA PROPRIÉTÉ

1175. L'hypothèque conférée par un propriétaire dont les droits sont résolubles, est soumise à la même condition, de sorte que l'hypothèque tombe lorsque la résolution s'accomplit (3).

(1) L. 3 mai 1841, art. 18; Thézard, 255; Pont, 698.

(2) C. civ., 2131; Orléans, 24 mars, 1859; Rouen, 6 juillet 1840, 8 mai 1852; Duranton, XIX, 380; Troplong, 542; Pont, 692, 695; Aubry et Rau, § 286, note 29; comp. Martou, 1009.

(3) C. civ., 865, 929, 952, 954, 963, 1054, 1673, 2135; Paris, 9 mars 1893, J. C. 4387.

Digitized by Google

1176. Il est ainsi des hypothèques consenties : par l'acheteur si la vente est rescindée pour cause de lésion (1), par un donataire quand la donation est révoquée pour inexécution des conditions, survevance d'enfant, retour conventionnel (nº 508).

1177. La résolution de la vente à défaut de paiement du prix, anéantit les hypothèques constituées par l'acheteur (2).

La résolution volontairement consentie par l'acheteur, qui reconnaît être dans l'impossibilité de payer le prix, a le même effet qu'un jugement (3), sauf le cas de fraude.

1178. En ce qui concerne la rente à réméré, lorsque le retrait est exercé par le vendeur, les hypothèques tombent avec le droit de propriété de l'acheteur (nº 506).

1179. Dans le cas où l'immeuble indivis hypothéqué par l'un des copropriétaires est mis au lot d'un autre, la résolution du droit de propriété du constituant résultant du partage ou de la licitation entraîne l'extinction de l'hypothèque, même légale (4) —(nº 514).

La licitation n'a pas d'effet déclaratif lorsque l'adjudication est prononcée au profit d'un étranger; en conséquence, l'hypothèque consentie sur l'un des communistes pendant l'indivision, continue de subsis-

(1) Pont, 645; Troplong, 446; Persil, *Reg.*, art. 2157, nº 27; Massé et Vergé, § 799, note 10.

(2) Cass., 17 juillet 1848, S. 48, 1, 470; Aubry et Rau, § 220 *bis*, note 12.

(3) Cass., 10 mars 1836; Bourges, 12 février 1853; Riom, 11 décembre 1865, D. 66, 2, 179, S. 66, 2, 362; Sarlat, 7 mars 1890, *Rep. pér.*, 7410, J. G., *Priv.*, 1743; Flandin, 222; Aubry et Rau, § 302, note 72; —*Contrà*, Duvergier, 11, 5; Laurent, XXIV, 371.

(4) C. civ., 883; Cass., 12 mai 1875, 8 février 1893, 21 mai 1895, S. 95, 1, 173 et 350; Laurent, XXXI, 403.

Digitized by Google

ter quelle que soit l'attribution ultérieure du prix (1).

1180. Par exception, il y a des révocations qui ne rétroagissent pas, ainsi :

1° La révocation d'une donation pour intratitude laisse subsister les hypothèques créées avant l'action en révocation (2).

2° Les hypothèques consenties à un tiers de bonne foi par l'héritier apparent sont valables, et ne peuvent être attaqués par l'héritier véritable, peu importe qu'il soit héritier du sang ou testamentaire (3) — (n° 497).

3° Sont efficaces les hypothèques conférées à un tiers de bonne foi par l'héritier resté seul détenteur des immeubles héréditaires, après renonciation de son cohéritier qui plus tard fait annuler sa renonciation (4).

4° L'annulation d'une vente, pour fraude aux droits des créanciers du vendeur, ne porte pas atteinte à l'hypothèque consentie par l'acquéreur à un prêteur de bonne foi (5).

1181. En ce qui concerne l'hypothèque consentie à un tiers de bonne foi par un donataire, lorsque la donation est annulée comme faite en fraude des droits des créanciers du donateur, nous croyons qu'elle doit être maintenue (6).

(1) Cass., 14 décembre 1887, D. 88, 1, 385, 17 février 1892, J. E. 23797, 19 octobre 1896, *Rev. not.*, 9710 ; Laurent, X, 401 ; Colmet de Santerre, *Rev. crit.*, XXIV, p. 490 ; — *Contrà*, Dijon, 20 mars 1889 ; Orléans, 25 juillet 1890 ; Grenoble, 19 juin 1863 ; Douai, 5 juin 1886 ; Toulouse, 30 juillet 1888, S. 89, 2, 90 ; Demolombe, XVII, 273 ; Aubry et Rau, § 625, note 25.

(2) C. civ., 958 ; Duranton, XX, 341 ; Laurent, XXXI, 403.

(3) Cass., 31 juillet 1877, S. 78, 1, 828.

(4) Cass., 13 mai 1879, S. 80, 1, 26 ; Demolombe, XIV, 569, xv, 103.

(5) Orléans, 10 février 1876 ; Dijon, 31 juillet 1878, S. 79, 2, 21.

(6) Comp. Cass., 24 mars 1830, 6 juin 1849, 18 novembre 1861 ; Aubry et Rau, § 266, note 24 ; Demolombe, XXV, 196.

Digitized by Google

ARTICLE TROISIÈME

RÉDUCTION DE L'HYPOTHÈQUE

1182. Les hypothèques s'éteignent partiellement par l'effet de leur réduction prononcée en justice ou consentie par le créancier (1) — (nos 643, 648, 656, 695, 708, 712, 943, 1882).

ARTICLE QUATRIÈME

DÉFAUT D'INSCRIPTION DANS LES DÉLAIS PRESCRITS

1183. Le créancier est déchu du droit hypothécaire quand il ne prend pas inscription en temps utile; ainsi :

1o L'inscription prise après la transcription de l'aliénation consentie par le débiteur, ou de l'adjudication sur saisie, ou plus de quinze jours après la transcription du jugement d'expropriation publique, est inefficace ;

2o Le défaut d'inscription avant la mort du débiteur, lorsque la succession est acceptée bénéficiairement ou déclarée vacante, ou avant la déclaration de faillite, prive le créancier hypothécaire de tout droit de préférence (2) —(nos 762 à 765).

ARTICLE CINQUIÈME

DÉFAUT DE PRODUCTION A UN ORDRE

1184. Si le créancier hypothécaire néglige de produire à l'ordre ouvert pour la distribution du prix de l'immeuble grevé, dans les quarante jours de la

(1) C. civ., 2140 à 2145, 2161, 2163 ; L. 16 septembre 1887.
(2) Comp. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2311.

Digitized by Google

sommation signifiée à cet effet, il est déchu aussi bien du droit de suite que de son droit de préférence à l'égard des créanciers qui ont produit (1), mais il est fondé à exercer son droit de priorité sur les fonds non absorbés par les créances des produisants, à l'encontre des créanciers chirographaires, ou même hypothécaires, qui n'auraient pas produit. — (N° 1610).

1185. Toutefois la femme dotale ne pouvant compromettre ses droits à l'égard du mari, son défaut de production à l'ordre ouvert pour la distribution du prix des immeubles de ce dernier, ne lui ferait encourir aucune déchéance (2) — (n° 1611).

ARTICLE SIXIÈME

COLLOCATION DEVENUE INUTILE

1186. Emporte extinction du droit hypothécaire sur les immeubles dont le prix est en distribution, l'effet d'une collocation déclarée inutile à raison de l'épuisement des sommes à distribuer (3).

Pourtant ce mode d'extinction ne serait pas définitif si l'un des créanciers utilement colloqués avait été désintéressé sur le prix d'un autre immeuble et que la somme à lui attribuée fût ainsi devenue disponible. Dans ce cas, le créancier inutilement colloqué conserverait son droit de préférence sur la somme restée libre, à l'égard des créanciers hypothécaires postérieurs en rang et du vendeur (4).

(1) C. pr., 754, 755; Cass., 10 juin 1879, S. 81, 1, 419.

(2) Cass., 8 février 1879, 6 décembre 1882, S. 84, 1, 27; Rennes, 4 mars 1880; Nîmes, 11 janvier 1882.

(3) C. pr., 759, 769; comp. Cass., 6 avril 1875, S. 75, 1, 296.

(4) Cass., 8 août 1836, 20 juin 1838, 23 novembre 1885, S. 88, 1, 328.

Digitized by Google

ARTICLE SEPTIÈME

OMISSION DE L'INSCRIPTION

1187. Le créancier hyothécaire dont l'inscription a été omise par le conservateur dans l'état délivré à l'acquéreur, après la trancription de son titre (*état sur transcription*), se trouve déchu du droit de suite; l'acquéreur est dispensé de lui notifier son contrat, et, comme conséquence, le créancier est privé de la faculté de surenchérir (1).

1188. Cette déchéance étrangère aux hypothèques dispensées d'inscription, ne porte pas atteinte au droit de préférence : le créancier oublié est fondé, en cas d'état d'ordre, à intervenir avant la clôture pour y être colloqué à la date de son inscription (2); à défaut d'ordre, à exercer son droit de préférence sur le prix tant qu'il reste aux mains de l'acquéreur (3).

1189. De ce qui précède on peut tirer les conclusions suivantes :

Le droit de suite du créancier omis ne serait pas perdu si l'acquéreur avait requis l'état d'inscriptions avant la transcription de son contrat (4); en effet, l'omission d'une inscription dans un *état individuel* n'a aucune influence sur les droits hypothécaires du

(1) C. civ., 2198; Grenier, 443; Thézard, 256; Aubry et Rau, § 293, note 19; Troplong, 1007 *bis*; — *Contrà*, Battur, IV, 593; Laurent, XXXI, 600; comp. Paris, 30 décembre 1836; Cass., 9 avril 1839; Dijon, 16 mai 1876, S. 76, 2, 263.

(2) Cass., 14 novembre 1882, S. 83, 1, 177; Seine, 14 juillet 1877; Montpellier, 27 mai 1872.

(3) Aubry et Rau, § 283, note 5; Laurent, XXXI, 600; Pont, 1447.

(4) C. civ., 2197; Grenoble, 21 août 1882; J. G., *Priv.*, 2981; Troplong 1006; Pont, 1448; Aubry et Rau, § 293, note 19; Thézard, 256; Laurent, XXXI, 601; Martou, 1622.

Digitized by Google

créancier omis, mais le tiers victime de l'erreur du conservateur a, contre lui, une action en responsabilité.

Après la clôture de l'ordre, le créancier omis n'a le droit ni de former opposition à l'ordre (1), ni de répéter des créanciers colloqués dont l'hypothèque est postérieure à la sienne, les sommes par eux touchées (2).

Le droit de préférence est aussi éteint lorsque, sans état d'ordre, l'acquéreur a payé son prix au débiteur hypothécaire, ou que ce prix a été, soit cédé à un tiers, soit délégué à d'autres créanciers (3).

1190. Au surplus, le créancier omis a une action en responsabilité contre le conservateur des hypothèques pour la réparation complète du préjudice éprouvé, toutes les fois que l'omission est imputable au conservateur (4) — (nos 2015 à 2017).

(1) Bruxelles, 15 janvier 1812; comp. Audier, 84; Seligman, 297.

(2) Cass., 18 janvier 1853; Angers, 27 mars 1878, S. 78, 2, 185; Seligman, 165; Houyvet, 148; Grosse et Rameau, II, 350; — *Contrà*, Aix, 21 juillet 1874; Chauveau, 2549, 7°.

(3) Grenoble, 8 février 1842; Aubry et Rau, § 283, note 5; Grenier, 443; Troplong, 1007 *bis*.

(4) C. civ., 2198; Cass., 26 avril 1882, S. 82, 1, 251; Montpellier, 24 novembre 1875; Martou, 1624; comp., Rouen, 20 mai 1885, S. 87, 2, 139.

Digitized by Google

CHAPITRE HUITIÈME

PURGE DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

PREMIÈRE SECTION

GÉNÉRALITÉS

ARTICLE PREMIER

OBJET DE LA PURGE

1191. Le tiers détenteur d'un immeuble grevé de privilèges ou hypothèques a la faculté d'offrir aux créanciers le prix de cet immeuble ou sa valeur estimative, pour les mettre en demeure de surenchérir, s'ils ne veulent pas accepter l'offre.

Quand les créanciers surenchérissent, l'immeuble est mis en adjudication ; si, au contraire, ils gardent le silence pendant le délai légal, l'immeuble est purgé des droits hypothécaires.

1192. Cependant la purge n'éteint pas définitivement les privilèges et hypothèques, et ne modifie pas non plus les droits de préférence des créanciers entre eux ; son unique effet est de substituer au droit de suite sur l'immeuble un droit qui n'affecte que le prix offert.

1193. On distingue deux espèces de purge : celle qui a lieu quand il n'existe sur l'immeuble que des

Digitized by Google

hypothèques inscrites; et celle qui doit être faite lorsqu'il y a des hypothèques légales non inscrites de femmes mariées, de mineurs ou d'interdits (1).

1194. Cette dernière purge est sans objet du moment où les hypothèques légales, dispensées d'inscription, ont cependant été inscrites (2).

Il en serait de même dans le cas où ces hypothèques légales se trouveraient soumises à la nécessité de l'inscription par l'expiration de l'année à partir de la dissolution du mariage ou de la cessation de la tutelle (3).

1195. Quand l'immeuble aliéné se trouve grevé cumulativement de privilèges ou hypothèques inscrits, et d'hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites, l'acquéreur doit remplir tout à la fois les formalités prescrites pour les deux purges (4).

1196. Si les hypothèques légales dispensées de publicité sont inscrites sur les formalités spéciales accomplies pour leur purge, l'acquéreur n'est pas obligé de faire ensuite les notifications édictées pour la purge des hypothèques inscrites (5).

1197. L'acquéreur qui veut purger les privilèges et hypothèques rendus publics, ou les hypothèques

(1) C. civ., 2181 à 2192, 2193 à 2195; C. pr., 832 et suiv.

(2) Cass., 21 août 1833; Caen, 1er mars 1832; Troplong, IV, 975, 997; Aubry et Rau, § 293, note 38; Pont, 1267, 1402; Massé et Vergé, § 836, note 1.

(3) L. 23 mars 1855, art. 6 et 8.

(4) C. civ., 2181, 2194; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 41; Pont, 1267.

(5) Grenoble, 27 décembre 1821; Metz, 14 juin 1837; Alger, 12 janvier 1854; Paris, 26 novembre 1857; Bordeaux, 1er juin 1863, S. 64, 2, 142; Grenier, 457; Troplong, 921, 982 et 995; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 42; Pont, 1419; — *Contrà*, Caen, 12 avril 1826; Orléans, 17 juillet 1829; Limoges, 9 avril 1845; Duranton, XX, 423; Massé et Vergé, § 836, note 13.

Digitized by Google

légales non inscrites, doit faire transcrire son acte d'acquisition (1).

1198. Lorsqu'un acquéreur qui a rempli les formalités de purge se trouve évincé soit par une surenchère, soit au moyen du retrait de réméré exercé par un cessionnaire du vendeur, le nouveau propriétaire n'est pas obligé de procéder à une nouvelle purge (2).

1199. Différents modes d'acquisition emportent par eux-mêmes la purge des hypothèques de toute nature, sans aucune formalité autre que la transcription (nos 1211 et suiv.).

ARTICLE DEUXIÈME

ACQUÉREURS ADMIS A PURGER

1200. Pour être admis à purger, le tiers détenteur ne doit pas être obligé personnellement au paiement de la dette hypothécaire (3) ; mais peu importe que son acquisition soit à titre onéreux ou à titre gratuit.

1201. Le droit de purger appartient à l'acquéreur (4), à l'échangiste (5), au donataire de biens présents (6) et au légataire à titre particulier (7).

(1) C. civ,, 2181 ; L. 23 mars 1855, art. 1 et 2 ; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 44 ; Pont, 1288 ; Thézard, 213.

(2) C. pr., 838 ; Cass., 14 avril 1847 ; Grenoble, 17 février 1849 ; Massé et Vergé, § 688, note 20 ; Troplong, 908, 965 ; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 7 ; Pont, 1349 ; Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, xix.

(3) Cass., 5 décembre 1882, S. 85, 1, 115 ; Dalmbert, 104.

(4) C. civ., 2184 ; Laurent, XXXI, 421 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2331.

(5) Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 18 ; Pont 1270 ; Thézard, 136.

(6) C. civ., 943, 2184 ; Pont, 1276 ; Martou, 1378 ; Dalmbert, 105.

(7) Cass., 6 février 1889, S. 89, 1, 385, D. 89, 1, 299 ; Laurent, XXXI, 425 ; Pont, 1276 ; Colmet de Santerre, IX, 160 *bis*, xi et xii ; — *Contrà*, Demante, S. 89, 1, 385.

Digitized by Google

Du reste la capacité requise pour remplir valablement la purge n'a rien de particulier, ainsi peuvent purger : le tuteur, au nom de son pupille, sans autorisation du conseil de famille ; la femme mariée avec la seule autorisation maritale (1).

1202. L'acquéreur de la nue propriété ou de l'usufruit d'un immeuble est fondé à purger comme l'acquéreur de la pleine propriété (2).

Il en est de même pour l'acquéreur d'une portion divise d'un immeuble (3).

Ce droit appartient à celui qui a acquis sous condition résolutoire, par exemple à pacte de réméré, aussi bien qu'à l'acquéreur pur et simple (4).

1203. L'acheteur sous condition suspensive ne pourrait purger qu'après la condition réalisée, car il n'a que l'espérance de la propriété (5).

1204. Les acquéreurs de droits d'usage et d'habitation ou de servitudes ne sont pas autorisés à purger (6).

1205. Il en est de même pour celui qui a constitué

(1) Troplong, 923 ; Marton, 1438 ; — *Contrà*, Grenier, 11, 439 pour le tuteur ; comp. Dalmbert, 102, note 1.

(2) Thézard, 195 ; Grenier, 324 ; Pont, 1283 ; Labbé, *Rev. crit.*, 1856, p. 231 ; Dalmbert, 90.

(3) Aix, 6 mars 1839, S. 40, 2, 449 ; Laurent, XXXI, 433 ; Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, XXI.

(4) Cass., 14 avril 1847, 23 août 1871, S. 71, 1, 118; Grenoble, 17 février 1849; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 21 ; Pont, 1285 ; Thézard, 195. De la purge accomplie par l'acquéreur à pacte de réméré, la jurisprudence déduit deux conséquences : 1° Les hypothèques purgées ne revivent pas si le retrait est exercé par un cessionnaire du vendeur (Cass., 14 avril 1847 ; Grenoble, 17 février 1849, S. 49, 2, 543, D. 51, 2, 235) ; 2° Le prix moyennant lequel le vendeur renonce au retrait est une valeur mobilière formant le gage commun de tous ses créanciers et distribuable au marc le franc (Caen, 29 juin 1870 et Cass. 23 août 1871, S. 71, 1, 118, D. 73, 1, 321.

(5) Aubry et Rau § 293 *bis*, note 22 ; Thézard, 195 ; Labbé, *Rev. crit.*, 1856, p. 220 ; — *Contrà*, Pont 1285.

(6) Pont, 1116 ; Demolombe, XII, 670, 748 ; Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, XXIII ; Dalmbert, 89.

Digitized by Google

une hypothèque pour la dette d'un autre, sans s'obliger personnellement, car il n'est pas nouveau propriétaire (1).

Ne saurait non plus purger l'acquéreur de l'immeuble hypothéqué par un fermier à la garantie de l'exécution du bail, et qui prend en même temps la cession du droit de bail parce qu'il succède aux obligations personnelles du preneur (2). De même aussi l'acheteur qui, demeuré débiteur d'une partie du prix, rachète, après l'avoir vendu, l'immeuble qu'il avait acquis, ne peut purger le privilège du vendeur envers lequel il est resté débiteur personnel (3).

1206. Quand le débiteur primitif est décédé, son obligation personnelle passe aux héritiers ; s'il en a laissé plusieurs, l'un d'eux ne serait pas admis, en offrant sa part aliquote dans la dette, à purger pour le surplus, l'immeuble dont il serait devenu propriétaire par le partage ou la licitation (4).

1207. Cependant l'héritier bénéficiaire, devenu adjudicataire d'un immeuble de la succession, peut purger les hypothèques en offrant l'intégralité de son prix (5).

De même le légataire d'une part indivise dans un

(1) Pont, 1271, 1272 ; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 24 ; Laurent, XXXI, 424 ; Dalmbert, 106 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2347 ; — *Contrà*, Troplong, 816.

(2) Cass., 5 décembre 1882, S. 85, 1, 115.

(3) Paris, 9 juillet 1892, D. 93, 2, 569, S. 95, 2, 137 et note de M. Dalmbert.

(4) Grenier, 356; Pont, 1273 ; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 25 ; Vavasseur, *Rev. prat.*, XXX, 173 ; Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, VI ; Dalmbert, 106, B ; — *Contrà*, Laurent, XXX, 1, 422 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, 3963.

(5) Cass., 27 novembre 1872, 12 janvier 1877, S. 76, 1, 81, D. 76, 1, 52 ; 5 mars 1894, S. 95, 1, 149 ; Pont, 1274 ; Demolombe, XV, 191 *bis* ; Labbé, *Rev. crit.*, 1856, p. 216 ; — *Contrà*, Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, x.

Digitized by Google

immeuble qui se rend adjudicataire sur licitation de l'immeuble entier, a le droit de purger (1).

1208. Si un héritier cède ses droits successifs à un tiers, celui-ci ne sera admis à purger qu'après la cessation de l'indivision (2).

1209. L'obligation contractée par l'acquéreur de verser son prix aux créanciers hypothécaires en ordre de le recevoir, ne le prive pas de la faculté de purger si les inscriptions dépassent son prix, tant que ce prix n'a pas été accepté par tous les créanciers hypothécaires (3).

1210. Quant à l'acquéreur obligé par son titre, soit de souffrir des hypothèques spécialement déclarées, soit de s'abstenir de toute formalité de purge avant une époque déterminée, il serait passible de dommages-intérêts envers le vendeur, s'il purgeait les hypothèques inscrites sans avoir reçu une sommation de la part d'un créancier (4).

ARTICLE TROISIÈME

ACQUISITIONS DISPENSÉES DE PURGE

1211. Plusieurs modes d'acquisition ne comportent pas la nécessité d'une purge à faire par le nouveau propriétaire ; au contraire, ils opèrent eux-mêmes cette purge par la transcription, sans que l'acquéreur ait aucune autre formalité à remplir.

(1) Cass., 6 février 1889, D. 89, 1, 299, S. 89, 1, 385 ; Dalmbert, 111, note 1; Testond, *Rev. crit.*, 1880, p. 263 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, 4435 ; — *Contrà*, Demante, S. 89, 1, 385.

(2) Cass., 29 mai 1876, S. 76, 1, 297 ; Orléans, 31 mai 1859 ; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 29 ; Thézard, 194 ; — *Contrà*, Pont, 1270.

(3) Cass., 13 février 1867, S. 67, 1, 157 ; Orléans, 25 juillet 1849, 58 mai 1851 ; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 33 ; Dalmbert, 108 *bis*.

(4) Cass., 30 décembre 1891, S. 93, 1, 341 ; Martou, 1383 *bis*.

Digitized by Google

1212. Les jugements d'expropriation pour cause d'utilité publique, et même les cessions amiables consenties après la déclaration d'utilité publique, purgent toutes les hypothèques (1).

1213. Emportent aussi la purge de toutes les hypothèques, par la transcription, les jugements d'adjudication sur saisie immobilière, poursuivie contre le débiteur lui-même, contre le tiers détenteur, ou contre le curateur à l'immeuble délaissé (2).

1214. Il en est ainsi de l'adjudication sur saisie poursuivie par le Crédit foncier, au moyen de formalités particulières.

1215. Et des adjudications prononcées après surenchère, soit du dixième, sur aliénation volontaire suivie de purge, soit du sixième sur les ventes faites en justice : licitations, ventes de biens de mineurs ou de successions bénéficiaires ou vacantes (3).

1216. Ces jugements, cessions et adjudications (1212 à 1215), purgent les privilèges et hypothèques du chef des précédents propriétaires comme du chef du vendeur.

1217. La revente sur folle enchère après adjudication judiciaire volontaire (licitation, biens de mineurs, succession bénéficiaire), n'emporte pas purge virtuelle des privilèges et hypothèques (4).

1218. En outre, l'adjudication après surenchère

(1) L. 3 mai 1841, art. 17 et 19.

(2) C. pr., 717; Chauveau, 2403; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 4; Pont, 1280; Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, XVIII; Thézard, 196; Boitard et Glasson, 967; Dalmbert, 56.

(3) C. pr., 717, 838; Cass., 24 juillet 1882, 31 mars 1834; Rouen, 4 juillet 1884; Riom, 26 mars 1892, S. 94, 2, 105; Troplong, 908, 965; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 7; Colmet de Santerre IX, 169 *bis*, XIX; Thézard, 198, 201; Dalmbert, 45.

(4) Cass., 6 juillet 1864; Bordeaux, 3 mai 1867, S. 67, 2, 279; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 14; Pont, 1370; Dalmbert, 46.

Digitized by Google

opère la purge des hypothèques procédant du chef de l'acquéreur ou adjudicataire dépossédé ; mais s'il se rend lui-même adjudicataire, son droit de propriété se trouvant confirmé, les hypothèques efficaces, à partir de la première vente, sont maintenues (1).

1219. Les adjudications prononcées sur les poursuites des syndics d'une faillite emportent purge des hypothèques, mais seulement dans le cas où elles ont lieu après union (2).

Toutefois, les adjudications, avant ou après union, ne purgent que les hypothèques des créanciers du failli, et non celles des créanciers des précédents propriétaires (3).

1220. Cependant les hypothèques légales dispensées d'inscription et non inscrites ne sont pas purgées par les adjudications : 1° après surenchère du dixième sur aliénation volontaire ; 2° du sixième sur les ventes en justice, autres que l'expropriation forcée ; 3° de biens de failli, avant ou après union. Les créanciers ne sont pas avertis de la procédure ; ils doivent donc être mis en demeure, par les formalités de la purge légale, non pas de surenchérir, mais seulement de réclamer leur droit sur le prix (4).

1221. Les adjudications qui ont lieu à la suite d'une conversion de saisie, purgent les hypothèques,

(1) Cass., 9 février 1881 ; Besançon, 14 décembre 1877 ; comp. Thézard, 210.

(2) C. comm. 573 ; Cass., 3 août 1864, 8 avril 1867, 17 juin 1878, 6 juillet 1881, 4 juin 1889, D. 90, 1, 133, S. 90, 1, 65, J. C. 3985 ; Caen, 1er juillet 1864 ; Rivière, p. 785 ; Thézard, 200 ; Lyon-Caen et Renault, 2954 ; — *Contrà*, Douai, 18 août 1865, D. 66, 2, 38, S. 66, 2, 148 ; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 15 ; Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, XVI ; Dalmbert, 49 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2385, disant que la vente, même après union, n'opère pas purge.

(3) Cass., 13 août 1867, S. 67, 1, 390 ; Labbé, *Rev. crit.*, 1856, p. 301.

(4) C. pr., 838 ; Colmet de Santerre IX, 183 *bis*, IV et V ; Dalmbert, 45 et 51 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2385, 2388,

Digitized by Google

quand le jugement de conversion a été rendu avec le consentement de tous les créanciers inscrits (1).

Si la conversion avait lieu sans le concours des créanciers inscrits, l'adjudication ne purgerait pas leurs hypothèques (2).

1222. Les maires des communes et les présidents des commissions administratives ou des conseils d'administration des hospices et autres établissements publics de bienfaisance peuvent être autorisés par délibérations approuvées par le préfet, à ne pas remplir les formalités de purge pour les acquisitions d'immeubles faites à l'amiable ou en vertu de l'expropriation publique, lorsque le prix n'excède pas 500 francs (3).

ARTICLE QUATRIÈME

FRAIS DE PURGE

1223. Les frais de la purge des hypothèques inscrites sont, sauf stipulation contraire, supportés par le vendeur (4), lorsque les offres faites par l'acheteur n'ont pas été suivies de surenchères (5), car

(1) Dijon, 24 mars 1847, S. 47, 2, 410; Boitard, 1153; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 16; Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, XVII; Chauveau, 2403, 2436; Dalmbert, 44.

(2) Cass., 11 novembre 1862, 14 novembre 1882, S. 83, 1, 177, D. 83, 1, 271; Amiens, 17 mars 1851; Orléans, 11 février 1859; Chauveau, 2436; Boitard, 1153; Colmet de Santerre, IX, 169 *bis*, XVII; Garsonnet, 746.

(3) L. 3 mai 1841, art. 19; Décr. 14 juillet 1866, 7 juin 1875.

(4) Cass., 22 avril 1856; D. 56, 1, 210, S. 56, 1, 849; Bordeaux, 14 décembre 1827; Limoges, 18 décembre 1840; Toulouse, 27 février 1856; Aubry et Rau, § 293 *bis*, note 35; Thézard, 208; Dalmbert, 189; — *Contrà*, Pau, 27 janvier 1855; Toulouse, 29 novembre 1855; Grenoble, 7 janvier 1857, D. 58, 5, 304, S. 58, 2, 560; Duranton, XVI, 124; Troplong, 164; Bioche, *Dict.*, PURGE, 220, qui mettent les frais à la charge de l'acheteur.

(5) En cas de surenchère, l'adjudicataire rembourse à l'acquéreur le frais de purge (C. civ., 2188).

Digitized by Google

ces frais ont moins pour but d'assurer la transmission de la propriété que de faire exécuter l'obligation contractée par le vendeur de mettre l'acheteur à l'abri d'éviction (1).

Ces frais sont nécessairement avancés par l'acquéreur ; il est autorisé à les retenir sur son prix, lors du paiement amiable, ou à en demander collocation par préférence en cas d'ordre ou de règlement judiciaire (2).

1224. Quant aux frais occasionnés par la purge des hypothèques légales non inscrites, ils sont supportés par l'acquéreur (3). Cependant, si le vendeur avait dissimulé l'existence des hypothèques de cette nature, ou si la purge était suivie d'inscription, les frais incomberaient au vendeur (4).

Au surplus, les praticiens ont toujours soin de dire dans les ventes que les frais extraordinaires de transcription, purge et notification seront prélevés sur le prix.

DEUXIÈME SECTION

PURGE DES HYPOTHÈQUES INSCRITES

ARTICLE PREMIER

FORMALITÉS A REMPLIR PAR LE TIERS DÉTENTEUR

1225. Avant tout, le tiers détenteur fait transcrire son contrat d'acquisition au bureau des hypothèques

(1) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2363.

(2) C. pr., 774 ; Cass., 8 avril 1874, S. 74, 1, 297 ; Ollivier et Mourlon, 548.

(3) Mont-de-Marsan, 4 août 1854, S. 56, 2, 851 ; Grenoble, 7 janvier 1857 ; Chauveau, *Quest.*, 2616 ; Verdier, 520 ; *Dict. not.*, PURGE, 57.

(4) Comp. Aubry et Rau, § 293 *bis*, notes 36 et 37 ; Dalmbert, 188 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2364.

Digitized by Google

(nos 13 et suiv.) et lève un état des inscriptions grevant l'immeuble qui lui a été transmis, du chef de son auteur et des précédents propriétaires (1). Cet état révèle les noms des créanciers à l'égard desquels la purge doit être faite.

1226. Le nouveau propriétaire peut remplir les formalités de purge sans attendre une sommation des créanciers ; il n'est pas nécessaire non plus qu'il mette au préalable son auteur en demeure de lui rapporter main-levée des inscriptions (2). Cependant, dans la pratique, les inscriptions sont dénoncées au précédent propriétaire avant la purge.

1227. Quand le tiers détenteur se laisse devancer par les créanciers, il est tenu de faire les notifications aux fins de purge dans les trente jours (3) qui suivent la première sommation de payer ou délaisser adressée par l'un ou l'autre des créanciers (4), car la sommation faite par l'un profite aux autres pour faire courir le délai (5).

A défaut de notification dans ce délai, le tiers détenteur serait déchu de la faculté de purger (6) et obligé de subir l'expropriation.

1228. Les notifications sont adressées à tous les créanciers inscrits avant la transcription du titre du

(1) C. civ., 2181 ; Pont. 1292 ; Aubry et Rau, § 294, note 1.

(2) Limoges, 18 décembre 1840, S. 41, 2, 185 ; J. G., *Vente*, 1100 ; Pont, 1296.

(3) Si le dernier jour était férié, le délai serait prorogé au lendemain (C. pr., 1033, modifié le 17 avril 1895.

(4) C. civ., 2169, 2183 ; Cass., 25 novembre 1862, S. 63, 1, 149 ; Troplong, 793 *bis* ; Pont, 1149 ; Chauveau, *Quest.*, 2458 ; Thézard, 203 ; Dalmbert, 118 *bis*.

(5) Cass., 29 novembre 1820, 30 juillet 1822 ; Limoges, 14 juillet 1847 ; S. 47, 2, 625 ; Caen, 1er décembre 1849, D. 52, 2, 73 ; Pont, 1299 ; Troplong, 795 *bis* ; Massé et Vergé, § 832, note 6 ; Chauveau, *Quest.*, 2198 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2403.

(6) Caen, 17 juin 1823 ; Toulouse, 29 juin 1836 ; Bordeaux, 11 décembre 1839 ; Grenier, 344 ; Aubry et Rau, § 294, note 6.

Digitized by Google

tiers détenteur, et portés sur l'état délivré par le conservateur des hypothèques.

Elles doivent être faites aux domiciles élus dans les inscriptions (1), sinon à la personne des créanciers ou à domicile réel (2).

Il faut que les notifications soient adressées à chacun des créanciers individuellement, même pour une inscription commune à plusieurs et renfermant une seule élection de domicile (3).

Le défaut de notification à l'un des créanciers rendrait la purge inefficace à son égard, tout en restant valable au respect des autres créanciers (4).

1229. Nous devons rappeler ici que les hommes d'affaires qui, en requérant des inscriptions pour leurs clients, élisent domicile en leurs études, acceptent un mandat qui les oblige, sous peine de responsabilité, à faire parvenir au créancier les notifications adressées au domicile élu (5).

1230. Lorsqu'il a pris le parti de purger, le tiers détenteur charge un avoué de présenter requête au président du tribunal civil de la situation de l'immeuble, pour faire commettre un huissier par le ministère duquel les notifications et offres seront adressées aux créanciers inscrits (6).

(1) C. civ., 2183; Pont, 1303; Troplong, 920; Aubry et Rau, § 294, note 8; Laurent, XXXI. 459.

(2) Cass., 26 novembre 1884, S. 86, 1, 63, D. 85, 1, 115; Grenier, 439; Martou, 1404; Aubry et Rau, § 294; note 13; comp. Cass., 12 août 1868.

(3) Bourges, 9 janvier 1857, S. 57, 2, 254; Pont, 1301; Martou, 1405; Thézard, 203; Dalmbert, 119.

(4) Cass., 28 mai 1847, 25 avril 1888, S. 89, 1, 49, D. 89, 1, 102; Toulouse, 29 juin 1836; Grenier, 440; Pont, 1302; Aubry et Rau, § 294, notes 11 et 12.

(5) Cass., 9 mars 1837; Paris, 15 juin 1850; Nancy, 22 décembre 1853; Angers, 28 avril 1885, J. G., *Dom. élu*, 131; Chauveau, 365, 4°; Harel et Deffaux, *Huiss.*, 416; Amiaud et Rutgeerts, 1336; Domolombe, I, 372.

(6) C. pr., 832; Chauveau, 2461.

Digitized by Google

1231. Les notifications qui sont préparées par l'avoué (1) contiennent :

1° Extrait du titre d'acquisition indiquant : la date et la qualité de l'acte ; le nom et la désignation précise du vendeur ou donateur ; la nature et la situation de la chose vendue ou donnée, et, s'il s'agit d'un corps de biens, la dénomination générale seulement du domaine et des arrondissements dans lesquels il est situé ; le prix et les charges faisant partie du prix de la vente, ou l'évaluation de la chose si elle a été donnée ou reçue en échange (2) ;

Lorsque l'acquéreur a traité contrat en main, il est nécessaire qu'il fasse taxer les frais d'acte et en indique le chiffre dans les notifications (3).

2° Un extrait de la transcription de l'acte, c'est-à-dire la copie du certificat du conservateur attestant l'accomplissement de cette formalité (4) ;

3° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des hypothèques et celle des inscriptions ; la seconde, le nom des créanciers ; la troisième, le montant des créances inscrites (5).

Dans la pratique, la première colonne est divisée en deux parties : l'une contient la date des hypothèques et l'autre la date des inscriptions.

4° Déclaration par le tiers détenteur qu'il est prêt

(1) Cass., 22 mars 1838, 20 août 1845, S. 45, 1, 735, D. 45, 1, 392 ; Pont, 1304.

(2) C. civ., 2183, 1° ; Paris, 28 juin 1847, S. 47, 2, 409 ; Grenier, 455 ; Troplong, 925 ; Pont, 1307 ; Chauveau, 2457 ; Dalmbert, 121.

(3) Ollivier et Mourlon, 553 ; Dalmbert, 121, note 6 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2408 ; — *Contrà*, Paris, 24 août 1816 ; Grenoble, 20 janvier 1894, *Rev. not.*, 9348 et note de M. Wable, D. 94, 2, 473, S. 95, 2, 201 et note de M. Dalmbert. — Ces arrêts décident que l'acquéreur n'a pas de privilège pour le montant des frais de vente.

(4) C. civ., 2183, 2° : Thézard, 203.

(5) C. civ., 2183, 3° ; Laurent, XXXI, 451.

Digitized by Google

à acquitter sur le champ, les dettes et charges jusqu'à concurrence du prix, sans distinction des dettes exigibles et de celles qui ne le sont pas (1);

5° Constitution d'avoué près le tribunal où la surenchère et l'ordre seront portés (2).

1232. La nullité de la notification adressée à l'un ou l'autre des créanciers est purement relative et se couvre par la renonciation du créancier admis à la proposer; elle serait couverte par la poursuite d'ordre sur le prix offert, mais non par une réquisition de mise aux enchères (3).

ARTICLE DEUXIÈME

VENTILATION DES ALIÉNATIONS COMPLEXES

1233. Les règles générales qui précèdent supposent l'acquisition d'un immeuble hypothéqué à divers créanciers. Elles sont insuffisantes quand le titre du propriétaire comprend plusieurs biens, grevés d'inscriptions particulières, aliénés pour un prix unique (4).

On peut supposer que le titre a pour objet: des meubles et des immeubles; des immeubles situés dans plusieurs arrondissements (5); différents immeubles dans le même arrondissement, les uns libres et les autres grevés; plusieurs immeubles

(1) C. civ., 2184; Cass., 21 mars 1885, S. 85, 1, 255, D. 86, 1, 119; Caen, 17 juin 1823, 24 janvier 1827; Troplong, 959.

(2) C. pr., 832; Boitard, 1094.

(3) Cass., 9 novembre 1858, 4 mai 1892, S. 92, 1, 575; Orléans, 14 juillet 1846; Pont, 1323; Laurent, XXXI, 455; Dalmbert, 123 *bis*.

(4) C. civ., 2192.

(5) Lyon, 13 janvier 1836, J. G., *Priv.*, 2126, S. 36, 2, 33; Dalmbert, 135.

Digitized by Google

grevés d'inscriptions générales et d'inscriptions spéciales (1); ces dernières au profit de créanciers différents ou d'un créancier unique en vertu de plusieurs titres distincts (2); enfin un immeuble grevé d'hypothèques portant seulement sur l'usufruit (3).

1234. En cas de vente judiciaire de plusieurs immeubles pour des prix distincts, les frais de justice en diminution de prix doivent, autant que possible, être payés par les divers adjudicataires au marc le franc, afin d'éviter toutes critiques en présence d'inscriptions spéciales.

1235. Comme les créanciers ne peuvent surenchérir d'autres immeubles que ceux formant leurs gages (4), le tiers détenteur est tenu, à peine de nullité de la purge, opposable par tout créancier, mais non par le vendeur (5), de ventiler son prix, dans les notifications aux créanciers, tant pour leur faciliter l'exercice du droit de surenchère qui peut être limité à un seul immeuble (6), que pour prévenir les contestations qui pourraient s'élever dans l'ordre sur la portion de prix afférente au gage spécial de chaque créancier.

1236. Les créanciers hypothécaires et le vendeur

(1) Paris, 30 janvier 1853, 17 août 1859, 15 novembre 1888, J. G., *Priv.*, 1337; Grenoble, 27 mai 1868; Chambéry, 28 novembre 1870; — *Contrà*, Bourges, 1er avril 1837, J. G., *Priv.*, 2134; Martou, 1567.

(2) Caen, 17 juin 1823; Thézard, 211.

(3) Paris, 20 mai 1831; comp. Cass., 24 novembre 1868, S. 69, 1, 177.

(4) Pont, 1362; Martou, 1570; Laurent, XXXI, 570.

(5) Cass., 18 juin 1815; Lyon, 13 janvier 1836; Toulouse, 12 août 1857, S. 60, 1, 337; Pont, 323; Troplong, 984; Laurent, XXXI. 569.

(6) Cass., 21 novembre 1843, 6 novembre 1894, S. 96, 1, 185; Orléans, 21 décembre 1832; Angers, 30 avril 1840; Paris, 30 avril 1853; Pont, 1361; Martou, 1567 *bis*; Dalmbert, 135.

Digitized by Google

sont admis à critiquer la ventilation faite par le tiers détenteur (1).

1237. D'un autre côté, si les créanciers ne sont pas fondés à surenchérir les immeubles non affectés du droit de suite à leur profit, il en est autrement pour le créancier qui a l'hypothèque sur la part indivise de son débiteur dans un immeuble adjugé à un étranger; ce créancier peut étendre sa surenchère à la totalité de l'immeuble (2).

1238. Quand par suite de la surenchère, le tiers détenteur se trouve dépossédé de partie seulement des objets acquis, il a deux actions contre son auteur; le recours en garantie fondé sur l'éviction et le recours en réparation du dommage éprouvé (3). L'acheteur pourrait même demander la résolution du contrat, si la partie dont il se trouve évincé était telle qu'il n'eût pas acheté sans elle (4).

ARTICLE TROISIÈME

PORTÉE ET EFFET DE L'OFFRE

1239. Nous avons dit que le tiers détenteur devait offrir de verser son prix et les charges (5); ajoutons qu'on doit considérer comme charges faisant partie du prix tout ce que l'acquéreur s'est obligé de

(1) Orléans, 14 juillet 1846; Agen, 10 juin 1885; Chauveau, *Quest.*, 2499 *bis*; Troplong, 973; Martou, 1574; Pont, 1309; *Encycl. du not.*, PURGE, 70; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2424; — *Contrà*, Thézard, 213.

(2) Paris, 16 juillet 1834; Besançon, 5 mai 1855; Paris, 26 décembre 1873, S. 74, 2, 20; Pont, 1309; Aubry et Rau, § 294, note 124; — *Contrà*, Paris, 3 mars 1820, J. G., *Surench.*, 36; Martou, 1571; Petit, 295; Laurent, XXXI, 571; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2457.

(3) C. civ., 2192, Thézard, 211.

(4) C. civ., 1636; comp. Lyon, 13 août 1852.

(5) C. civ., 2183.

Digitized by Google

payer ou de fournir en sus du prix proprement dit (1).

1240. Si le prix consiste en prestations en nature ou en une rente viagère, l'acquéreur est obligé d'en faire l'évaluation en argent ou en capital, afin que les créanciers soient à même d'apprécier exactement l'offre qui leur est faite (2). On ne voit pas comment les créanciers pourraient user de leur droit, si l'acquéreur n'offrait pas une somme fixe.

1241. La notification serait nulle si l'acquéreur offrait un prix inférieur à celui porté dans le contrat (3) ; au contraire, si l'acquéreur offre un prix supérieur à celui stipulé, l'offre est valable et oblige l'acquéreur à verser la totalité du prix par lui déclaré (4), sauf la preuve d'une erreur matérielle.

1242. En purgeant, l'acquéreur renonce au bénéfice des termes que son contrat lui accordait; par suite, son offre de payer doit être pure et simple (5).

1243. Dès lors qu'il notifie son titre aux créanciers, l'acquéreur contracte l'engagement personnel et irrévocable de payer les créanciers à concur-

(1) Cass., 3 avril 1815; Nancy, 18 mai 1827; Bordeaux, 4 mai 1833; Montpellier, 5 décembre 1835.

(2) Paris, 5 février 1814; Persil, art 2184; Delvincourt, III, 364; Grenier, 455; Troplong, 925; Martou, 1396; Aubry et Rau, § 294, note 24; Laurent, XXXI, 463; Colmet de Santerre, IX, 172 *bis*, VII; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2411; — *Contrà*, Cass., 2 novembre 1813, 11 mars 1829; Grenoble, 19 mai 1852, D. 54, 2, 151, S. 52, 2, 654; Duranton, XX, 397; Pont, 1312, Chauveau, *Quest.*, 2457; Dalmbert, 121 *bis*.

(3) Grenier, 439; Massé et Vergé, § 832, note 10; Duranton, XX, 387; Persil, art. 2183, n° 8; Aubry et Rau, § 294, note 26; Dalmbert, 123; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2417; — *Contrà*, Paris, 23 mars 1850, D. 50, 2, 106; Troplong, 924; Thézard, 203.

(4) Cass., 3 avril 1815, 9 avril 1878, S. 78, 1, 319, D. 78, 1, 372; Troplong, 924; Duranton, XX, 387; Thézard, 203; Dalmbert, 123.

(5) C. civ., 2184; Toulouse, 17 juin 1844; Bordeaux, 8 juillet 1814; Caen, 24 juin 1827; Thézard, 203; Aubry et Rau, § 294, note 28; Laurent, XXXI, 467, J. G., *Priv.*, 2151; comp. Cass., 2 mars 1885.

Digitized by Google

rence de son prix, et dans la mesure de leurs droits hypothécaires qu'il a d'ailleurs la faculté de discuter (1).

1244. Le prix offert par l'acquéreur n'est susceptible de réduction que dans le cas d'éviction partielle survenue postérieurement (2).

1245. Au surplus, l'offre du nouveau propriétaire l'oblige à tenir compte aux créanciers hypothécaires des intérêts de son prix, au taux légal, à partir de la notification, ou de la sommation que les créanciers auraient faite avant (3).

L'acquéreur ne pourrait se soustraire au paiement des intérêts, quand même son contrat contiendrait dispense d'en payer au vendeur (4).

1246. En supposant une vente de nue propriété pour un prix payable sans intérêt au décès du vendeur, l'acquéreur ne pourrait recourir à la purge sans être obligé de payer des intérêts aux créanciers (5); par suite, le seul parti à prendre consisterait à délaisser l'immeuble.

ARTICLE QUATRIÈME

SUITES DES NOTIFICATIONS

1247. Par l'effet des notifications, les créanciers hypothécaires se trouvent mis en demeure, soit de

(1) Cass., 4 février 1857, 9 avril 1878, S. 78, 1, 319; Pont, 1187, 1320; Grenier, 458; Colmet de Santerre, IX, 172 *bis*, XVII; — *Contrà*, Troplong, 931.

(2) Grenoble, 25 mai 1863; Pont, 1320; Aubry et Rau, § 294, note 38.

(3) Rouen, 16 juillet 1844; Cass., 15 février 1847; 1er mars 1870, S. 70, 1, 193; Orléans, 11 janvier 1853; Bordeaux, 21 février 1893, D. 93, 2, 361; Troplong, 930; Colmet de Santerre, IX, 172 *bis*, XV; comp. Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2430 à 2434.

(4) C. civ., 2176; C. pr., 682, 685; Montpellier, 13 mars 1841, S. 41, 2, 447; comp. cep. Cass., 9 août 1859, 4 novembre 1863, D. 63, 1, 471, S. 64, 1, 21; Laurent, XXXI, 464; Pont, 1319.

(5) Comp. Cass., 4 novembre 1863, précité, Dalmbert, 126 *bis*.

Digitized by Google

requérir la mise aux enchères des immeubles aux mains du tiers détenteur, soit d'accepter expressément ou tacitement les offres faites (1).

1° Surenchère

I. — *Créanciers admis à surenchérir*

1248. C'est seulement après la notification aux fins de purge que les créanciers peuvent requérir la mise aux enchères des immeubles passés aux mains d'un nouveau propriétaire; la mise aux enchères requise avant toute notification serait sans effet (2).

1249. En principe, le droit de surenchérir appartient à tout créancier inscrit utilement sur l'immeuble, sans qu'il y ait à distinguer entre les créances exigibles et celles à terme ou soumises à une condition non réalisée (3).

1250. La faculté de surenchère est accordée aux créanciers à l'hypothèque légale dispensée d'inscription, sans inscription préalable (4) — (n° 1317).

1251. Elle appartient également au vendeur dont le contrat a été transcrit, quoique son privilège n'ait pas été inscrit d'office (5).

(1) C. civ., 2185, 2186.

(2) Cass., 17 août 1869, D. 69, 1, 1, 64, S. 69, 1, 396; Limoges, 24 avril 1863; Dijon, 16 mai 1876; Paris, 8 décembre 1884; Pont, 1354; Aubry et Rau, § 294, note 48; Martou, 1498; Laurent XXXI, 485; Thézard, 205; — *Contrà*, Rennes, 6 août 1849; Limoges, 20 février 1858, S. 58, 2, 246.

(3) C. civ., 2185; Rouen, 7 mars 1892, D. 93, 2, 24, S. 93, 2, 78; Thézard, 205, J. G. *Surench*, 216; Pont, 1340; Laurent XXXI, 492; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2441.

(4) Cass., 23 août 1839; Duranton, XX, 391; Aubry et Rau, § 294, note 49; Pont, 1120 et 1419; Thézard, 205; Colmet de Santerre, IX, 174 *bis*, VI; — *Contrà*, Dalmbert, 144, 5°.

(5) C. civ., 2108; Thézard, 205.

Digitized by Google

1252. Le même droit est reconnu : au cessionnaire de la créance hypothécaire dûment conservée, même avant signification de transport (1) ; à celui qui a été subrogé au droit hypothécaire (2) ; et aux créanciers, même chirographaires, du créancier hypothécaire, exerçant les droits de leur débiteur (3).

1253. Mais la faculté de surenchère doit être refusée : au créancier, non dispensé d'inscription, et qui ne serait pas inscrit avant la transcription du contrat (4) ; au créancier inscrit, mais dont l'inscription aurait été omise sur le certificat délivré par le conservateur des hypothèques (5) ; au créancier qui aurait renoncé expressément ou tacitement à son droit (6) ; à celui qui se trouverait tenu à un titre quelconque de garantir l'acquéreur contre l'éviction (7) ; à la caution du débiteur hypothécaire qui ne serait pas, par le paiement de la créance, subrogée aux droits d'un créancier (8) ; au créancier dont le titre ou l'inscription se trouverait entaché de nullité (9).

1254. Le tiers détenteur ne saurait écarter la réquisition de mise aux enchères en prétextant que le prix est suffisant pour acquitter toutes les charges hypothécaires ; il ne le pourrait qu'en offrant réelle-

(1) Cass., 22 juillet 1828 ; Martou, 1490 ; Aubry et Rau, § 359 *bis*, note 3.

(2) Cass., 30 mai 1820 ; Grenier, II, 461.

(3) Cass., 13 janvier 1873, S. 73, 1, 145 ; Dijon, 25 décembre 1871 ; Petit 333.

(4) C. civ., 2185 ; Thézard, 205.

(5) C. civ., 2198 ; Aubry et Rau, § 294, note 50 ; Thézard, 205.

(6) Pont, 1345 ; Aubry et Rau, § 294, note 57 ; comp. Cass., 9 avril 1839.

(7) Cass., 8 juin 1853, 30 janvier 1861, S. 61, 1, 337 ; Pont, 1346 ; Massé et Vergé, § 833, note 1.

(8) Grenoble, 8 juillet, 1834 ; Aubry et Rau, 294, note 54 ; Martou, 1459 ; J. G. *Surench.*, 60.

(9) Douai, 5 février 1874, S. 75, 2, 267 ; Martou, 1456 ; Laurent, XXXI, 486 ; J. G. *Surench.*, 49 ; Troplong, 956 ; Chauveau, 2477.

Digitized by Google

ment une somme suffisante pour assurer le remboursement intégral des créances inscrites (1).

II. — *Capacité requise*

1255. Il règne une grande incertitude sur le point de savoir quelle est la capacité requise pour surenchérir. Sans entrer dans le détail de la controverse, nous croyons qu'on doit suivre les règles suivantes :

1° Le tuteur du créancier mineur ou interdit pourra surenchérir après avoir obtenu l'autorisation du conseil de famille (2) ;

2° Le mineur émancipé sera assisté de son curateur (3), et l'individu soumis à un conseil judiciaire assisté de son conseil (4) ;

3° La femme mariée, même séparée de biens, devra être autorisée de son mari ou de justice (5) ;

4° Le mari de la femme dotale créancière peut surenchérir sans le concours de sa femme (6). Sous le régime de la communauté, si la créance est restée

(1) Grenoble, 11 juin 1825 ; Paris, 3 avril 1832 ; J. G., *Surenc.*, 51 ; Dalmbert ; 141 ; Martou, 1520 ; Pont, 1339 ; — *Contrà*, Laurent, XXXI, 490.

(2) Riom, 6 décembre 1865 ; Toulouse, 26 mai 1883, S. 84, 2, 97 ; Grenier, 459 ; Freminville, I, 348 ; Aubry et Rau, § 294, note 66 ; Demolombe, VII, 719 ; Dalmbert, 146 ; — *Contrà*, Bourges, 2 avril 1852, S. 53, 2, 385 ; Pont, 1343 ; Martou, 1512 ; Colmet de Santerre, IX, 174 *bis*, XI, qui déclarent l'autorisation inutile.

(3) Thézard, 205 ; Laurent, XXXI, 501 ; Colmet de Santerre, IX, 174 *bis*, X.

(4) Pont, 1344 ; Aubry et Rau, § 294, note 65.

(5) Cass., 14 juin 1824 ; Caen, 9 janvier 1843 ; Grenoble, 30 août 1850, Troplong, 954 ; Pont, 1344 ; Aubry et Rau, § 294, note 62 ; Martou, 1513 ; Laurent, XXXI, 501 ; — *Contrà*, Cass., 29 mars 1853, S. 53, 1, 442 ; Demolombe, IV, 292 ; Dalmbert, 146, disent que la femme séparée de biens n'a pas besoin d'autorisation.

(6) Montpellier, 22 mai 1807 ; Caen, 20 juin 1827 ; Aubry et Rau, § 294, note 67 ; Thézard, 205 ; Martou, 1513 ; — *Contrà*, Riom, 21 août 1824 ; Grenoble, 11 juin 1825 ; Colmet de Santerre, IX, 174 *bis*, XIII ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2451.

Digitized by Google

propre à la femme, c'est cette dernière qui doit surenchérir, avec l'autorisation de son mari ou de justice (1) ;

5° Le syndic d'une faillite ne peut surenchérir (2) ;

6° Enfin les personnes morales ont besoin d'une autorisation spéciale pour surenchérir (3).

III. — *Forme de la surenchère*

1256. Quant à sa forme, la surenchère est soumise a plusieurs prescriptions :

1° Elle doit avoir lieu dans les quarante jours de la notification faite par le tiers détenteur au créancier qui la porte (4).

Ce délai court contre toute personne (5), et il s'augmente d'un jour par cinq myriamètres de distance entre le domicile élu et le domicile réel, en France, du créancier requérant (6).

Pour la supputation du délai de distance, les fractions inférieures à quatre myriamètres ne comptent pas, celles de quatre myriamètres et au-dessus comptent pour un jour (7).

Le jour de la notification ne compte pas dans le délai de quarante jours (8) ; et si le dernier jour du

(1) Cass., 14 juin 1824, 16 décembre 1840 ; Cubain, 207 ; Aubry et Rau, § 294, note 69 ; Laurent, XXXI, 500 ; Colmet de Santerre, IX, 174 *bis*, XII.

(2) Chambéry, 31 décembre 1874, S. 74, 2, 50 ; comp. Dalmbert, 147.

(3) Chauveau, 2465 ; comp. Nîmes, 19 mai 1858.

(4) C. civ., 2185 ; Cass., 10 mai 1853, S. 53, 1, 702 ; Troplong, 933 ; Pont, 1354 ; Martou, 1501 ; Laurent, XXXI, 504.

(5) Thézard, 206 ; Dalmbert, 137.

(6) C. pr., 1033 ; Orléans, 15 février 1859 ; Pont, 1355 ; Laurent, XXXI, 506 ; Chauveau, 2497 *bis*.

(7) C. pr., 1033 ; Boitard, 1216.

(8) Paris, 18 juillet 1819 ; Pont, 1354 ; Chauveau, 2459 ; Massé et Vergé, § 833, note 2 ; Laurent, XXXI, 505.

Digitized by Google

délai est férié, le délai est prorogé au lendemain (1);

2° La réquisition de mise aux enchères contient soumission de la part du requérant de porter ou faire porter l'immeuble à un dixième en sus du prix déclaré par l'acquéreur et des charges qui en font partie, quand même elles seraient éteintes, par exemple une rente viagère (2);

3° Le créancier surenchérisseur doit aussi offrir de donner caution à concurrence du prix, des charges et du dixième en sus, et indiquer nominativement la personne ou les personnes présentées comme caution (3).

Du reste, le surenchérisseur ne peut se cautionner lui-même.

Il est nécessaire que la caution ait la capacité de contracter, qu'elle soit domiciliée dans le ressort de la Cour d'appel où elle doit être reçue, et qu'elle possède des immeubles d'une valeur libre suffisante pour répondre de l'obligation (4).

Le créancier peut se dispenser de fournir caution en déposant à la caisse des consignations (et pas au greffe), un nantissement en espèces ou en rentes sur l'État et non en autres valeurs (5). Dans la pra-

(1) C. pr., 1033, nouveau.

(2) C. civ., 2185, 2°; Cass., 6 juillet 1881, S. 82, 1, 51, D. 82, 1, 449; Chauveau, 2457; Pont, 1363 et suiv.; Martou, 1468 et suiv.

(3) C. civ., 2185; C. pr., 832; Cass., 18 mai 1820, 4 avril 1836, 31 mai 1864, S. 70, 1, 305; Pont, 1372; Chauveau, 2480; Colmet de Santerre, IX, 174 *bis*, VI.

(4) C. civ., 2185, 2018, 2019, 2040; Cass., 22 février 1853; Amiens, 10 janvier 1840; Orléans, 5 août 1853, S. 53, 2, 503; Pont, 1374; Chauveau, 2483; Martou, 1481.

(5) C. pr., 832; Cass., 4 janvier 1865, 19 mai 1890, S. 90, 1, 329, D. 90, 1, 329; comp. Nîmes, 7 août 1883; Pont, 1378; Martou, 1483; Chauveau, 2487, 2482; L. 28 juillet 1875, art. 1er. — Le titre de rente nominatif remis en nantissement doit être de libre disposition et accompagné d'une procuration pour le transférer (Cass., 6 décembre 1887, S. 88, 1, 165).

Digitized by Google

tique, le créancier surenchérisseur a presque toujours recours au nantissement.

La caution ou le nantissement doit être fourni ou complété dans le délai de quarante jours, accordé pour surenchérir (1).

Par exception, l'État n'est pas assujetti à l'obligation de fournir caution (2);

4° La surenchère doit être signifiée d'abord au nouveau propriétaire, ensuite aux précédents propriétaires et au débiteur principal (3).

S'il y avait plusieurs acquéreurs, ou précédents propriétaires ou débiteurs principaux, le créancier devrait signifier la surenchère à chacun d'eux, par copies séparées, alors même qu'il y aurait solidarité (4).

Cette signification est faite : à l'acquéreur, au domicile de l'avoué qu'il a constitué dans sa notification aux fins de purge; au précédent propriétaire et au débiteur principal, à personne ou à domicile général (5).

La loi exige que les significations soient faites par huissier commis par le président du tribunal civil de l'arrondissement où elles ont lieu (6), et qu'elles contiennent assignation à trois jours, pour la récep-

(1) Cass., 1er juillet 1840, 6 novembre 1843, 15 mai 1877, précité; Rouen, 2, décembre 1844; Bourges, 2 avril 1852; Besançon, 16 mars 1877; D. 77, 2, 192, S. 77, 2, 291; Aubry et Rau, § 294, note 86; comp. Dalmbert, 151.

(2) L. 21 février 1827; Chauveau, 2489; Pallain, 37 à 39.

(3) C. civ., 2185.

(4) Cass., 12 mai 1810, 4 août 1813; Rennes, 6 août 1849, D. 52, 2, 68, S. 52, 2, 285; Grenier, 450; Laurent XXXI, 524; Dalmbert, 150.

(5) C. pr., 832; Paris, 6 août 1844; J, G., *Surench.*, 101; Laurent, XXXI, 528; Martou, 1497; Dalmbert, 150.

(6) C. pr., 832, 838; Poitiers, 9 janvier 1884, S. 84, 2, 205.

Digitized by Google

tion de la caution, devant le tribunal qui doit connaître de la surenchère (1).

De plus, il est donné copie de la soumission de la caution et du dépôt au greffe des titres destinés à justifier de sa solvabilité, ou du récépissé de la caisse des consignations constatant la réalisation du nantissement en deniers ou rentes sur l'État (2) ;

5° La dernière formalité prescrite est la signature du créancier surenchérisseur, sur l'original et les copies ; ou de son mandataire spécial qui est tenu de donner copie de sa procuration (3).

1257. Toutes les formalités pour la réquisition de mise aux enchères sont substantielles, par suite l'omission de l'une ou l'autre entraîne la nullité qui peut être proposée par tout intéressé, avant le jugement de validité de la caution (4).

1258. Il est de principe que la surenchère faite par l'un des créanciers devient commune aux autres. Il suit de là que la surenchère une fois portée ne peut plus être révoquée ni par la volonté du créancier de qui elle émane, ni du consentement du surenchérisseur et du tiers détenteur. En définitive, il faut le consentement de tous les créanciers (sans celui du tiers détenteur) ou leur désintéressement (5).

2° Mise en vente

1259. La réquisition du créancier surenchérisseur

(1) C. pr., 832 ; Cass., 16 novembre 1853, S. 54, 1, 768 ; Boitard, 1094.

(2) C. pr., 832 ; Boitard, 1094 ; comp. Aubry et Rau, § 294, p. 581.

(3) C. civ., 2185.

(4) C. civ., 2185 ; C. pr., 833, 838 ; Cass., 13 mars 1865, D. 65, 1, 124, S. 65, 1, 233 ; Chauveau, 2489 ; Pont, 1380 ; Thézard, 207 ; Dalmbert, 151.

(5) C. civ., 2190 ; Cass., 24 mars 1855, 18 janvier 1860, S. 60, 1, 226, D. 60, 1, 172 ; Pont, 1385 ; Aubry et Rau, § 294, note 98 ; Martou, 1549, 1557 ; Thézard, 207; Laurent, XXXI, 531.

Digitized by Google

tend à ce que l'immeuble soit mis aux enchères publiques. La vente est poursuivie par le surenchérisseur, ou par tout créancier qui se serait fait subroger à la poursuite, ou même par le tiers détenteur (1).

1260. Jusqu'au jugement d'adjudication, le tiers détenteur reste propriétaire; il peut même empêcher la vente en payant ou en consignant le montant de toutes les créances avec les frais de surenchère (2).

En conséquence la perte de l'immeuble ou les détériorations qu'il subirait avant l'adjudication restent à la charge du tiers détenteur et autorisent le surenchérisseur à rétracter ou à restreindre ses offres (3).

1261. La revente a lieu suivant les formes établies par le Code de procédure (4).

1262. Les enchères sont ouvertes sur le prix offert par le surenchérisseur, qui reste adjudicataire s'il ne se présente pas d'autre enchérisseur (5).

1263. On ne peut, pour l'adjudication sur surenchère, ni diviser par lots les immeubles acquis par le tiers détenteur en masse et en un seul lot, ni réunir en un seul lot les immeubles d'abord vendus par lots (6).

1264. Le tiers détenteur a la faculté de se porter

(1) C. pr., 833.

(2) Cass., 3 février 1808 ; Bordeaux, 21 juillet 1830 ; Chauveau, 2837 ; Troplong, 956 ; Thézard, 209 ; Laurent, XXXI, 539 ; J. G., *Surench.*, 264 ; Thézard, 209.

(3) Cass., 12 février 1828 ; Troplong, 749 ; Pont, 1386 ; Martou, 1551 ; Aubry et Rau, § 294, notes 103 à 106 ; Laurent, XXXI, 540.

(4) C. pr., 836 à 838 ; Boitard, 1097, 1098 ; Chauveau, 2498, 2499.

(5) C. civ., 2187 ; C. pr., 838.

(6) Rouen, 15 juillet 1807 ; Orléans, 25 août 1861 ; Chauveau, 2499 ; J. G., *Surench.*, 234 ; Petit, 297 ; Dalmbert, 155 ; — *Contrà*, Troplong, 961 *ter*,

Digitized by Google

adjudicataire ; dans ce cas, son droit de propriété est considéré comme dérivant de son contrat d'acquisition, qui se trouve confirmé par le jugement d'adjudication sur surenchère, lequel n'est pas soumis à transcription (1) — (nº 63).

1265. Quand il reste propriétaire par suite de la revente, le tiers détenteur a néanmoins été évincé, de sorte qu'il a recours contre son vendeur pour le remboursement de toutes les sommes qu'il est obligé de verser en sus du prix porté au contrat, et pour leurs intérêts (2).

Le tiers détenteur conserve, comme lui appartenant, à l'exclusion des créanciers chirographaires du précédent propriétaire, la somme restée disponible entre ses mains après le paiement des créances hypothécaires (3).

1266. Si l'immeuble surenchéri est adjugé à un tiers, la position du détenteur évincé n'est pas semblable à celle résultant de l'adjudication après délaissement. (Nº 1019.) Par l'adjudication sur surenchère, le contrat primitif est résolu, et la personne de l'acquéreur dépossédé s'efface complètement (4); de là dérivent les conséquences suivantes :

1º La somme disponible sur le prix de revente,

(1) C. civ., 2189 ; Cass., 9 février 1881, S. 81, 1, 104. D. 81, 1, 208 ; Besançon, 14 décembre 1877 ; Pont, 1338 ; Verdier, 198 ; Dalmbert, 157.

(2) C. civ., 2191 ; Bordeaux, 27 février 1829, 21 avril 1836 ; Paris, 8 janvier 1848 ; Aubry et Rau, § 294, note 108 ; Laurent, XXXI, 543.

(3) Bordeaux, 27 février 1829 ; Grenier, 469 ; Troplong, 971 ; Pont, 1394 ; Martou, 1561 ; Thézard, 209 ; Dalmbert, 157, 4° ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2502.

(4) Cass., 10 avril 1848, 15 décembre 1862, 19 avril 1865, 13 décembre 1887, D. 88, 1, 337, S. 89, 1, 473 ; Troplong, 962 ; Bioche, *Surench.*, 243 ; Martou, 1569 ; Petit, 228 ; — *Contrà*, Vernet, *Rev. prat.*, 1865, p. 126 ; Flandin, 572 ; Pont, 1396 ; Colmet de Santerre, IX, 177 *bis*, IV ; Dalmbert, 158, refusent tout effet résolutoire au jugement d'adjudication.

Digitized by Google

après paiement des créanciers inscrits, appartient aux créanciers chirographaires du débiteur originaire, et l'acquéreur évincé viendra seulement en concours avec eux sur cet excédant pour l'indemnité qui lui est due (1);

2° Les hypothèques grevant du chef du tiers détenteur tombent par la résolution du contrat (2);

3° Les fruits perçus par le tiers détenteur jusqu'au jugement d'adjudication sont restituables, et il n'est pas comptable des intérêts stipulés par son contrat (3);

4° Le tiers acquéreur dépossédé a droit au remboursement de ses impenses, dans la mesure de la mieux-value qui en est résultée, et ce par voie de distraction sur le prix de l'adjudication (4);

5° Enfin, le tiers acquéreur dépossédé a un recours contre son vendeur pour l'éviction subie (5).

1267. L'adjudicataire sur surenchère est tenu, en sus de son prix, de rembourser au tiers acquéreur

(1) Cass., 12 novembre 1834, 28 mars 1843, 15 décembre 1862; Montpellier, 21 novembre 1864, S. 65, 2, 30; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 294, note 110; Laurent, XXXI, 545; Pont, 1395; Verdier, 212; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2516, qui accordent la somme disponible à l'acheteur évincé.

(2) Cass., 13 décembre 1887 précité; Grenier, 470; Troplong, 962; Bioche, *Surench.*, 243 à 247; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 294, note 111; Flandin, 575, Laurent, XXXI, 546; Labbé, *Rev. crit.*, 1861, 297; Dalmbert, 158 *bis*.

(3) Cass., 10 avril 1848; Agen, 21 janvier 1852; Lyon, 27 décembre 1858, S. 59, 2, 441; Chauveau, *Quest.*, 2394, 7°; — *Contrà*, Cass., 19 avril 1865, S. 65, 1, 280; Bordeaux, 13 mars 1863; Aubry et Rau, § 294, note 112; Pont, 1395 *bis*, selon lesquels il doit les intérêts du prix et non les fruits perçus.

(4) Cass., 14 novembre 1881; Orléans, 19 juillet 1843; Paris, 26 décembre 1873, 24 juillet 1886, S. 87, 2, 39; Pont, 1397; Massé et Vergé, § 835, note 10; Colmet de Santerre, IX, 177 *bis*, II; comp. Toulouse, 30 mai 1873, D. 74, 2, 187, S. 73, 2, 301.

(5) Cass., 28 mars 1843, 15 décembre 1862; Montpellier, 21 novembre 1864, S. 65, 2, 30; Troplong, 967; Martou, 1562.

Digitized by Google

les frais et loyaux coûts du contrat et ceux de transcription, notification et autres (1).

1268. Sauf clause contraire, l'adjudicataire sur surenchère ne doit les intérêts de son prix qu'à compter de l'adjudication à son profit, et ne peut être recherché pour ceux antérieurs (2).

3° Défaut de surenchère.

1269. Quand les créanciers hypothécaires ont laissé écouler le délai de quarante jours, à partir de l'offre du tiers détenteur, sans requérir la mise aux enchères de l'immeuble dont la purge est poursuivie, l'offre est par là même acceptée et la valeur de l'immeuble reste définitivement fixée au prix déclaré dans la notification (3).

Il en serait de même, s'il y avait eu surenchère déclarée nulle (4).

1270. Le prix définitif est versé par le tiers détenteur à la caisse des consignations, puis distribué aux créanciers par la voie de l'ordre (5).

Cependant les créanciers peuvent dispenser l'acquéreur de consigner et procéder à la distribution amiable du prix (6).

(1) C. civ., 2188; Paris, 17 avril 1874, S. 76, 1, 163; Chauveau, 2616 *bis*; Pont, 1396.

(2) Cass., 14 août 1833; Paris, 15 juillet 1837, 3 août 1844, S. 45, 2, 563, D. 52, S. 520; Grenier, 471; Aubry et Rau, § 294, note 117; — *Contrà*, Paris, 1er juillet 1852, S. 52, 2, 350, D. 52, 2, 236.

(3) C. civ., 2186; Cass., 23 novembre 1885, D. 87, 1, 213, S. 88, 1, 325; Pont, 1326; Thézard, 208; Laurent, XXXI, 553.

(4) Pont, 1329; Laurent, *loc. cit.*; comp. Cass., 15 mars 1837; Bordeaux, 10 mai 1842.

(5) C. civ., 2186, C. pr. 777; Cass., 24 août 1847; Caen, 29 avril 1864, S. 65, 2, 73; Chauveau, 2619 *bis*; Houyvet, 66; Pont, 1336.

(6) Laurent, XXI, 562; J. G. *Priv.*, 2164; Thézard, 208; Pont, 1334.

Digitized by Google

1271. Nonobstant l'expiration du délai de quarante jours sans surenchère, les créanciers conservent le droit d'attaquer, pour cause de fraude ou de simulation, le titre d'acquisition du tiers détenteur (1).

D'autre part, si les créanciers découvrent qu'en dehors du prix déclaré et par eux accepté, il y a un supplément dissimulé, ils sont recevables à demander que ce supplément leur soit également versé, à l'exclusion du vendeur et de ses créanciers chirographaires (2).

1272. En ce qui concerne la purge des privilèges et hypothèques inscrits par l'État contre les comptables, si le Trésor public juge utile de ne pas surenchérir, il est tenu dans le délai de trois mois, à compter de la notification qui lui est faite, de fournir et de déposer au greffe du tribunal de l'arrondissement des biens vendus, un certificat constatant la situation du comptable ; à défaut de quoi, ce délai expiré, la main-levée de l'inscription a lieu de plein droit sans qu'il soit besoin de jugement ; elle a également lieu de droit si le certificat constate que le comptable n'est pas débiteur envers le Trésor public (3).

ARTICLE CINQUIÈME

RENONCIATION A SURENCHÈRE

1273. Il est rare qu'un acquéreur remplisse les

(1) Cass., 14 février 1826, 19 août 1828, 2 août 1836, 18 février 1878, S. 78, 1, 165, D. 78, 1, 291 ; Riom, 15 janvier 1839 ; Toulouse, 30 décembre 1884 ; Troplong, 957 ; Larombière, art. 1167, n° 50, Demolombe, XXV, 238 ; — *Contrà*, Douai, 28 avril 1814 ; Bourges, 25 mai 1827.

(2) Cass., 29 avril 1839, 27 novembre 1855, S. 56, 1, 482 ; Bordeaux, 28 mai 1832 ; Paris, 8 février 1836 ; Troplong, 957 ; Aubry et Rau, § 294, note 102 ; Thézard, 208.

(3) L. 5 septembre 1807, art. 9 ; J. G. *Priv.*, 2749 ; Boulanger, 555.

Digitized by Google

formalités de purge des hypothèques inscrites quand son prix paraît suffisant pour désintéresser les créanciers; mais, si le règlement du prix ne doit avoir lieu qu'à une époque éloignée, il sera prudent de faire signer par tous les créanciers un acte contenant dispense de notification et acceptation formelle du prix porté au contrat.

Le même acte pourrait évidemment être dressé sur le consentement de tous les créanciers, quand même le prix serait insuffisant pour les désintéresser.

1274. Lorsqu'il y a eu notification de contrat et surenchère portée par l'un des créanciers, il est encore possible, avec le concours de tous (1), de ne pas donner suite à la surenchère; dans ce cas, les créanciers consentent l'annulation de la surenchère et déclarent accepter le prix de vente, en présence du vendeur et de l'acquéreur (2).

1275. Du reste, il est bien entendu que la renonciation à surenchère doit émaner de toutes personnes capables d'aliéner et ne peut être donnée que pour une vente volontaire (3).

1276. Est licite l'engagement pris par l'acquéreur, envers un créancier inscrit, de lui payer sa créance, pour qu'il ne surenchérisse pas sur la procédure de purge (4).

(1) C. civ., 2190; Cass., 18 janvier 1860, S. 60, 1, 225.

(2) Comp. Cass., 24 avril 1855, S. 57, 1, 137.

(3) C. pr., 709; Alger 7 novembre 1853; Boitard, 972.

(4) Bordeaux, 17 novembre 1854, S. 55, 2, 306, D. 55, 2, 109; Garraud, V, 430; — *Contrà*, Cass., 18 décembre 1875, S. 76, 1, 143, D. 76, 1, 233.

Digitized by Google

TROISIÈME SECTION

PURGE DES HYPOTHÈQUES MARITIMES

1277. L'acquéreur d'un navire ou d'une portion de navire hypothéqué, qui veut se garantir des poursuites des créanciers, est tenu, avant la poursuite ou dans le délai de quinzaine, de notifier à tous les créanciers inscrits sur le registre du port d'immatricule, au domicile élu dans leurs inscriptions :

1° Un extrait de son titre indiquant seulement la date et la nature de l'acte, le nom du vendeur ; le nom, l'espèce et le tonnage du navire, et les charges faisant partie du prix ;

2° Un tableau sur trois colonnes, dont la première contiendra la date des inscriptions, la seconde le nom des créanciers, la troisième le montant des créances inscrites.

Cette notification contiendra constitution d'avoué.

L'acquéreur déclarera par le même acte qu'il est prêt à acquitter, sur le champ, les dettes hypothécaires jusqu'à concurrence de son prix, sans distinction des dettes exigibles ou non exigibles.

1278. Tout créancier peut requérir la mise aux enchères du navire ou portion de navire, en offrant de porter le prix à un dixième en sus et de donner caution pour le paiement du prix et des charges.

Cette réquisition, signée du créancier, doit être signifiée à l'acquéreur dans les dix jours des notifications. Elle contiendra assignation devant le tribunal civil du lieu où se trouve le navire, ou s'il est en cours de voyage, du lieu où il est immatriculé, pour

Digitized by Google

voir ordonner qu'il sera procédé aux enchères requises.

La vente aux enchères aura lieu à la diligence, soit du créancier qui l'aura requise, soit de l'acquéreur, dans les formes établies pour les ventes sur saisies (1).

QUATRIÈME SECTION

PURGE DES HYPOTHÈQUES LÉGALES NON INSCRITES

ARTICLE PREMIER

QUI PEUT PURGER

1279. La procédure de la purge légale s'applique uniquement aux hypothèques légales dispensées d'inscription : femmes, mineurs et interdits, lorsqu'elles n'ont pas été inscrites (2) ; dans le cas contraire, la purge ordinaire est applicable.

Cette purge a lieu soit pendant le mariage ou la tutelle, soit dans l'année accordée pour inscrire après la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle (3).

1280. L'hypothèque légale de la femme mariée peut être purgée sous quelque régime qu'elle ait contracté mariage, même sous le régime dotal (4).

1281. La purge légale, comme celle des hypo-

(1) L. 10 juillet 1885, art. 18 à 22 ; comp. Lyon-Caen et Renault, 1662 ; Desjardins, 1246 et suiv. ; Laurin, 211 ; de Valroger 1270 et suiv. ; Dalmbert, p. 370.

(2) C. civ., 2193, 2183 ; Cass., 21 août 1833 ; J. G., *Priv.*, 2196, S. 33, 1, 612 ; Dalmbert, 109 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2391.

(3) Av. cons. d'Et., 8 mai 1812 ; L. 23 mars 1855, art. 8.

(4) Paris, 7 juillet 1874 ; S. 76, 1, 313, D. 74, 2, 65.

Digitized by Google

thèques inscrites, n'est organisée qu'en cas d'aliénation, pour les tiers détenteurs ou nouveaux propriétaires ; ni le grevé ni les prêteurs de deniers ne peuvent y recourir, excepté le Crédit foncier qui, pour ses prêts, a la faculté de purger au moyen de formalités particulières (1).

1282. Cette purge ne serait pas valablement employée pour l'hypothèque légale de la femme sur les immeubles que son mari lui cède en remploi : si la femme n'a pas capacité pour dégrever les biens cédés, il est indispensable de faire restreindre l'hypothèque légale (nº 654).

1283. D'ailleurs les dispositions du système hypothécaire français admettant les hypothèques légales occultes et instituant une procédure coûteuse pour les purger, sont contraires à toutes les législations voisines (nº 629), même à celles qui avaient adopté le Code civil il y a quatre-vingt-treize ans. L'Italie (2) et la Belgique (3) notamment, prescrivent depuis longtemps l'inscription des hypothèques légales, ce qui rend la purge légale inutile. Nous faisons des vœux pour que toutes les hypothèques légales soient soumises à inscription ou du moins pour que la purge spéciale du Crédit foncier soit déclarée de droit commun (nº 1340). En attendant, nous devons expliquer la procédure du Code civil.

1284. Si la purge des hypothèques inscrites est du ressort exclusif des avoués, il en est autrement de la purge légale ; ainsi le tiers détenteur a le choix

(1) Décr. 28 février 1852 ; L. 10 juin 1853 ; comp. Cass., 23 juin 1868.
(2) L. 2 avril 1865 ; C. civ. Italien, 1982, 1983.
(3) L. Belge, 15 décembre 1851.

Digitized by Google

ou d'accomplir lui-même cette purge ou d'en charger qui bon lui semble (1). Néanmoins, dans la pratique, les notaires pour les aliénations volontaires et les avoués pour les aliénations judiciaires, ont le monopole de la purge légale.

ARTICLE DEUXIÈME

FORMALITÉS A REMPLIR PAR LE TIERS DÉTENTEUR

1° Dépôt de copie collationnée

1285. L'acquéreur ou nouveau propriétaire, après avoir transcrit son titre (2), doit d'abord faire le dépôt, au greffe du tribunal civil de la situation des biens qu'il s'agit de purger, d'une copie collationnée du contrat translatif de propriété (3).

1286. La copie collationnée à déposer est délivrée, soit par le notaire qui a reçu l'acte, soit par le greffier s'il s'agit d'un jugement d'adjudication (4).

En conséquence, la copie de la transcription, collationnée et certifiée par le conservateur des hypothèques, ne satisferait pas au vœu de la loi; la purge faite avec une pareille copie serait nulle (5).

On se demande si l'avoué a qualité pour dresser et certifier une copie collationnée en vue de la purge des hypothèques légales; ce point est vivement controversé; cependant, puisqu'il s'agit d'engager une

(1) Cass., 31 mars 1840; Limoges, 9 avril 1845; S. 45, 2, 577, D. 46, 2, 12.

(2) L. 23 mars 1855; Aubry et Rau, § 295, note 1; Thézard, 213; Dalmbert, 166.

(3) C, civ., 2194.

(4) Dalmbert, 166; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2539.

(5) Cass. 14 juillet 1868, 29 janvier 1891, D. 91, 1, 341, S. 92, 49, J.-C, 4166, Rev. not. 8653.

Digitized by Google

procédure, l'intervention de l'avoué paraît légitime (1).

1287. Cette copie est faite sur papier de toute dimension et soumise à l'enregistrement avant le dépôt (2).

Souvent les notaires remplacent la copie collationnée par une expédition ordinaire (dispensée d'enregistrement) du titre translatif. Il ne faut user de cette faculté que pour les actes très-courts; pour ceux dépassant six rôles d'expédition, il y a économie à faire une copie collationnée.

1288. Si son titre est sous signatures privées, l'acquéreur a le choix de déposer l'un des originaux, ou une copie collationnée par un notaire (3).

1289. Le dépôt qui se constate au moyen d'un acte dressé par le greffier, en minute ou en brevet (4), est fait par la partie elle-même ou par un fondé de pouvoir verbal, même par le vendeur (5), sans assistance d'avoué (6); du reste un avoué, ou autre officier ministériel, pourrait être mandataire à cet effet.

1290. Lorsque plusieurs ventes ont été consenties séparément par la même personne à des acquéreurs

(1) Nimes, 9 mai 1857, D. 57, 2, 149, S. 57. 2, 230; Pont, 1408; Colmet de Santerre, IX, 184 *bis*, II; — *Contrà*, Amiens, 31 mai 1839, J.-G., *Priv.* 2237; St-Yrieix, 13 février 1856, D. 56, 3, 17; Aubry et Rau, § 295, note 3; Dalmbert, 166, note 3.

(2) Déc. min. fin., 9 prairial an XII; Castel-Sarrazin, 29 août 1842; Sol., 6 août 1872; *J. not.*, 18929.

(3) Aubry et Rau, § 295, note 3; *Dict. not.*, PURGE, 11; Bioche, *Purge*, 175, J. G., *Priv.*, 2, 241; Dalmbert, 166; — *Contrà*, Duranton, XX, 416; Colmet de Santerre IX, 184 *bis*, III, disant que l'acte sous seing privé doit-être déposé au notaire.

(4) Déc. min. just. et fin., 24 vendémiaire an XIII, 14 nivose an XIII.

(5) Toulouse, 23 juin 1829.

(6) Cass., 31 mars 1840; Argentan, 5 mars 1835; Limoges, 9 avril 1845; Pont, 1408; Thézard, 213.

Digitized by Google

distincts, ceux-ci ont la faculté de réunir sur une même feuille de papier toutes les copies collationnées (1), et de les déposer en commun au greffier, pour qu'il dresse un seul acte de dépôt et perçoive un unique émolument (2).

2° Notifications

1291. La deuxième formalité à remplir consiste dans la notification, par un huissier au choix de l'acquéreur (3), de l'acte de dépôt dressé par le greffier, à la femme ou au subrogé-tuteur et au procureur de la République près le tribunal civil de l'arrondissement dans lequel les immeubles sont situés (4).

L'original de la notification est visé par le procureur de la République (5).

1292. Quand la purge est notifiée à la femme mariée, l'huissier remet aussi une copie au mari comme administrateur et pour l'autorisation, mais c'est une simple mesure de précaution dont l'omission, dans la circonstance, nous paraît ne pas entacher la validité de la purge, puisque la femme peut inscrire sans autorisation (6).

1293. Il est correct de ne pas remettre au mari

(1) Nimes, 19 mai 1857 ; Riom, 22 juillet 1860, S. 60, 2, 482 ; Orange, 30 mai 1856; Pont, 1407, Dalmbert, 166. — *Contrà*, Agen, 1er juin 1859, 22 juillet 1860, S. 60, 2, 482.

(2) Les copies collationnées donnent ouverture à autant de droit d'enreg- qu'il y a d'actes ou d'extraits collationnés (L. 22 frimaire, an VII, art. 68 § 1, n° 18 ; Sol., 29 septembre 1894, Rep. per. 8473, J. E, 24582).

(3) Troplong, 988; Aubry et Rau; § 295, note 6; Pont, 1409 ; Dalmbert, 167.

(4) C. civ., 2194; Cass., 14 janvier 1817 ; Bordeaux 13 août 1844; Pont, 1410.

(5) C. pr., 1039; Boitard, 1221.

(6) Arg., C. civ.; 2139; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2546.

Digitized by Google

la copie destinée à la femme (1); en l'absence de la femme, sa copie est remise à un serviteur ou à un parent ; cependant il a été décidé : que la signification, en parlant au mari, est inattaquable si aucune collusion n'est alléguée contre l'acquéreur (2); que la signification faite à la femme au domicile conjugal et en parlant au mari, est valable au cas même où la femme serait séparée de biens ou séparée de fait (3).

1294. En cas de séparation de corps, la femme n'étant plus domiciliée chez son mari, la notification devra être faite au domicile légal choisi par elle (4).

1295. Le domicile de la femme est-il inconnu ? Sa copie est remise au parquet du procureur de la République (5).

1296. Quand la purge a lieu dans l'année qui suit la dissolution du mariage ou la cessation de la tutelle, les notifications sont adressées à la femme, à l'ancien mineur, ou à leurs représentants (6).

1297. Si le mineur était émancipé, c'est à lui et à son curateur que les notifications seraient faites (7).

1298. Dans le cas où la femme a subrogé un créancier dans son hypothèque légale, il n'est pas

(1) Paris, 25 février 1819; Troplong, 978; Duranton, 19; Pont, 1410; Dalmbert, 167.

(2) Cass., 14 juillet 1830; Massé et Vergé. § 836, note 7.

(3) Rouen, 15 février 1828; Aubry et Rau, § 295, note 6; Dalmbert, 167; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2545.

(4) C. civ,, 108; comp. Cass., 19 août 1872; Orléans, 25 novembre 1848; Demolombe, I, 358.

(5) C. pr,, 69, 8°; Cass., 14 janvier 1817; Bordeaux, 13 août 1844; Troplong, 979; Duranton, 418; Pont, 1410.

(6) Cons. d'État. 8 mai 1812; comp. L. 23 mars 1855, art. 8.

(7) C. civ., 482; Rolland, *Purge*, 27.

Digitized by Google

nécessaire de signifier au créancier qui est obligé d'inscrire à son profit (1).

1299. Lorsque les mineurs connus et contre lesquels il s'agit de purger n'ont pas de subrogé-tuteur, il doit leur en être nommé un pour que la purge soit utilement faite (2).

1300. S'il y avait purge sur une vente faite par le tuteur au subrogé-tuteur, il serait nécessaire de nommer un subrogé-tuteur *ad hoc* pour recevoir la signification. D'ailleurs, on pourrait faire restreindre l'hypothèque légale (nº 637).

Il peut arriver qu'une vente d'immeubles indivis entre le tuteur et le mineur ait lieu avec le concours du subrogé-tuteur remplissant les fonctions de tuteur ; malgré cette circonstance, la signification aux fins de purge devra s'adresser à ce subrogé-tuteur ordinaire chargé de surveiller la gestion du tuteur.

1301. En cas de minorité de la femme, la signification doit être faite à un curateur *ad hoc*, à raison de l'opposition d'intérêt existant entre elle et son mari (3). Le contraire a été jugé pour la purge spéciale relative à un prêt du Crédit foncier (4), mais il ne faut pas oublier que la purge du Crédit foncier n'a pas les mêmes conséquences que celle faite par un tiers détenteur (nº 1347).

(1) Amiens, 10 juillet 1843; Pont 1410; — *Contrà*, Angers, 3 avril 1835.

(2) Cass., 8 mai 1844; Besançon, 12 juillet 1837; Rouen, 13 mars 1840; Grenoble, 8 février 1842, Limoges, 5 mai 1843; Nîmes, 25 mai 1857, J. G. *Priv.*, 1389, S. 57, 2, 66; Dalmbert, 170; — *Contrà*, Grenoble, 29 novembre 1837; de Fréminville, 1135.

(3) Paris, 7 juillet 1874; Josseau, I, 339; Bioche, *Purge*, 33; Lyon-Caen, S. 76, 1, 314; — *Contrà*, Pont, 1410 *bis*; Dalmbert, 168; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2550.

(4) Cass., 8 février 1876, 24 juin 1878, D. 79, 1, 54.

Digitized by Google

1302. Il est bien entendu que les notifications doivent avoir lieu pour toutes les hypothèques légales connues, procédant du chef des précédents possesseurs comme pour celles grevant du chef du dernier propriétaire.

3° Affiche

1303. Un extrait, dressé par le greffier, du contrat translatif de propriété est affiché dans l'auditoire du tribunal, pendant deux mois (1).

Cet extrait contient la date du contrat translatif ; les noms, prénoms, professions et domiciles des contractants, la désignation de la nature et de la situation des biens ; le prix et les autres charges de la vente (2).

1304. L'affichage de l'extrait est constaté par le greffier dans l'acte de dépôt, et à l'expiration du délai, le greffier certifie par un acte spécial, en brevet (certificat d'exposition), que le contrat est resté affiché durant le temps prescrit (3).

En délivrant ce dernier certificat, le greffier rend la copie collationnée qui avait été déposée (4).

Dans la pratique, on néglige souvent de délivrer le certificat d'exposition, et par suite, d'opérer le retrait de la copie collationné. Cette irrégularité n'a aucune conséquence fâcheuse, et peut être réparée à toute époque.

4° Insertion

1305. Dans tous les cas où il peut exister des

(1) C. civ., 2194 ; décr., 24 mai 1854, art. 1.
(2) Lyon, 19 novembre 1850, S. 51, 2, 484 ; Pont, 1412.
(3) C. civ., 2194.
(4) Déc. min. fin., 14 nivôse an XIII.

Digitized by Google

hypothèques légales du chef de mineurs, d'interdits ou de femmes mariées que l'acquéreur ne connaît pas, la signification qui devait leur être faite est remplacée par une double formalité : 1° dans la notification au procureur de la République, l'acquéreur fait connaître les noms, prénoms, professions et domiciles de tous les précédents propriétaires indiqués au contrat, et déclare que tous ceux du chef desquels il pourrait être pris inscription à raison d'hypothèques légales dispensées de cette formalité n'étant pas connus, il fera publier la notification dans un journal d'annonces judiciaires ; 2° une insertion a lieu dans l'un des journaux autorisés à recevoir les annonces légales de l'arrondissement où sont situés les biens aliénés. Cette insertion doit rappeler les notifications qui ont été faites et contenir les mêmes renseignements que l'extrait affiché (1).

1306. La loi veut que l'acquéreur cherche les créanciers à hypothèque légale, et leur fasse des notifications individuelles, c'est seulement dans le cas où il lui est impossible de les découvrir qu'il aura recours à la publicité par insertion (2).

1307. On voit fréquemment des insertions ne rappelant pas le prix ; cette indication paraît cependant indispensable pour l'insertion comme pour l'extrait à afficher, afin que les créanciers à hypothèque légale soient à même d'apprécier la situation sans avoir à faire un voyage au tribunal (3).

(1) Cons. d'Etat, 9 mai-1er juin 1807 ; comp. décret 28 décembre 1870.

(2) Cass., 14 janvier 1817 ; Bordeaux, 13 août 1844 ; Lyon, 19 novembre 1850 ; Pau, 29 juin 1884, D. 85, 2, 253 ; Dalmbert, 169 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2551.

(3) C. civ., 2194 ; C. pr., 696 ;—*Contrà*, Grenoble, 17 avril 1883, J. N., 23152, disant que l'insertion a pour but unique de mettre le créancier en demeure de venir consulter au greffe du tribunal la copie déposée.

Digitized by Google

1308. Il est justifié de l'insertion par un exemplaire du journal, certifié par l'imprimeur, dont la signature est légalisée par le maire de sa commune (1).

1309. Si, par exception, il n'existait pas de journal d'annonces dans le département, un certificat du procureur de la République, constatant ce fait, tiendrait lieu d'insertion (2).

1310. Il sera toujours bon pour une vente un peu importante de faire l'insertion au journal après les significations aux créanciers à hypothèque légale connus, parce qu'il est impossible de savoir exactement s'il existe ou non des hypothèques occultes.

ARTICLE TROISIÈME

PREUVE DE LA PURGE

1311. L'acquéreur ou ses ayants cause ne sont admis à prouver la régularité de la purge des hypothèques légales qu'en produisant les pièces, notamment les significations faites aux femmes et aux tuteurs (3); il est donc important d'assurer la conservation des pièces de purge au moyen d'un dépôt authentique ou de leur annexe à un acte notarié.

1312. Mais lorsque la purge est invoquée par des créanciers inscrits qui n'ont pas eu les moyens de se procurer la preuve littérale de son accomplissement, ceux-ci sont admis à prouver que la purge a eu lieu, au moyen de documents tirés notamment du répertoire de l'huissier qui a fait la notification, et des registres de l'enregistrement (4).

(1) Arg., C. pr., 698.
(2) Cons. d'Etat, 1er juin 1807.
(3) Comp. Agen, 12 juin 1854, S. 54, 2, 354; Bordeaux, 9 mai 1848.
(4) Cass., 21 juillet 1863, 2 janvier 1866, S. 66, 1, 165.

Digitized by Google

ARTICLE QUATRIÈME

EFFETS DE LA PURGE

1313. Lorsque les formalités indiquées sous l'article deuxième ont été remplies, elles font cesser la dispense d'inscription accordée aux femmes mariées, aux mineurs et aux interdits pour leurs hypothèques légales (1).

1314. Ces personnes doivent prendre inscription dans le délai de deux mois qui court : pour les personnes à qui des notifications individuelles ont été adressées, du jour de l'affichage dans l'auditoire du tribunal ; pour celles qui n'ont été averties que par l'insertion, du jour de cette insertion ou du certificat du procureur portant qu'il n'existe pas de journal dans le département (2).

Quoique la loi dise positivement que le délai de deux mois part du jour où l'extrait du contrat a été affiché, la pratique ne suit pas cette prescription ; car, si en fait l'apposition de l'affiche a lieu le jour même du dépôt du contrat, elle constitue une publicité illusoire ; les notifications ne sont adressées que quinze ou vingt jours plus tard, et il suffirait de les faire la veille de l'expiration du délai pour mettre les créanciers dans l'impossibilité d'inscrire. Aussi est-il de règle de ne calculer les deux mois, à l'égard des créanciers connus, qu'à partir des notifications qui leur sont adressées.

1315. Dans aucun cas, le délai de deux mois n'est

(1) C. civ., 2195 ; Pont, 1414.

(2) C. civ., 2195 ; Cons., d'État, 1er juin 1807 ; Pont, 1415 ; Aubry et Rau, § 295, 2° ; Thézard, 214.

Digitized by Google

susceptible d'augmentation à raison des distances, encore que les créanciers seraient domiciliés hors France (1).

1316. A défaut d'inscription dans les deux mois, les immeubles aliénés se trouvent définitivement affranchis des hypothèques légales au respect de l'acquéreur (2); en d'autres termes le droit de suite est éteint définitivement, alors même que le droit de l'acquéreur serait anéanti par une condition résolutoire (3).

Néanmoins, tant que le prix n'aura pas été payé par l'acquéreur, la femme, le mineur ou l'interdit pourront, malgré le défaut d'inscription, exercer leur droit de préférence sur le prix de l'immeuble vendu par le mari ou tuteur (nº 951).

1317. Qu'ils aient inscrits ou non, les créanciers à hypothèque légale jouissent du droit de requérir la mise aux enchères des immeubles transmis, dans le délai de deux mois qui leur est imparti pour prendre inscription (4).

1318. S'il a été pris des inscriptions au profit des créanciers à hypothèque légale, les intérêts du prix de vente courront à leur bénéfice à partir de la notification qui leur a été adressée (5), et l'acquéreur

(1) Grenoble, 8 mars 1855, S. 55, 2, 603, D. 56, 2, 69; Seine, 21 mars 1860; Massé et Vergé, § 836, note 10; Pont, 1417; Dalmbert, 164; — *Contrà*, Bergerac, 23 février 1854, D. 54. 3, 20.

(2) C. civ., 2195.

(3) Cass., 14 avril 1847, 21 juillet 1863, S. 63, 1, 489; Dalmbert, 180; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2557.

(4) Paris, 16 décembre 1840, 29 novembre 1857; Alger, 12 janvier 1854; Bordeaux, 1er juin 1863; Rouen, 7 mai 1892, D. 93, 2, 24, S. 93, 2, 78; Grenier, 457; Troplong, 912; Pont, 1419; — *Contrà*, Duranton, XX, 423; Allard, *Rev. prat.* 1875, p. 237.

(5) Cass., 1er mars 1870, S. 70, 1, 193.

Digitized by Google

n'obtiendra une libération régulière qu'en faisant procéder à un état d'ordre, ou en consignant.

1319. Lorsque les hypothèques légales inscrites se trouvent primées par d'autres créanciers antérieurs en rang qui absorbent le prix en totalité ou en partie, l'acquéreur est libéré du prix ou de la portion du prix par lui payée aux créanciers placés en ordre utile, et les inscriptions du chef des femmes, mineurs et interdits, sont rayées en totalité ou réduites à due concurrence (1).

Pour la portion restée libre du prix après paiement des créances antérieures aux hypothèques légales, les choses se règlent d'après la marche dont nous allons parler.

1320. Si les hypothèques légales inscrites sont les premières en rang, l'acquéreur ne peut faire aucun paiement au préjudice des femmes, mineurs ou interdits, et comme ceux-ci n'ont pas capacité pour toucher, l'acquéreur est obligé de conserver le prix ou de le consigner, et les inscriptions des créanciers ne venant pas en ordre utile sont rayées (2).

1321. Mais les hypothèques légales des mineurs et interdits, datant, pour tous les faits de la gestion du tuteur, du jour de son entrée en fonctions (n° 687), le chiffre de la créance ne peut être réglé que lors de la cessation de la tutelle, de sorte que les droits des créanciers postérieurs pourraient rester longtemps en souffrance, si en pratique on n'avait reconnu à ces créanciers la faculté de demander la distribution entre eux du prix de l'immeuble, en

(1) C. civ., 2195.

(2) C. civ., 2195; C. pr., 777; comp. Cass., 22 février 1841; Pont, 1045; Troplong, 993; Thézard, 237.

Digitized by Google

fournissant une caution ou des sûretés suffisantes pour en assurer la restitution le cas échéant (1).

1322. A l'égard de la femme mariée dont l'hypothèque légale remonte à des époques variables suivant les droits et créances (nos 665 et suiv.), la situation est plus facile à régler, car pour les droits déjà nés, elle obtiendra une collocation actuelle dont elle touchera le montant si elle est séparée, sinon il sera consigné (2); quant aux droits subordonnés à une condition quelconque, la femme n'aura qu'une collocation provisoire, sauf encore aux créanciers postérieurs la faculté de demander la distribution à leur profit des sommes colloquées éventuellement pour la femme, en offrant des sûretés hypothécaires suffisantes (3).

Et après les collocations actuelles et provisoires de la femme, la portion de prix restant libre est distribuée aux autres créanciers suivant leur rang (4).

1323. Au lieu d'être consigné, le prix a-t-il été alloué provisoirement, sous caution, aux créanciers postérieurs en rang; alors ceux-ci, après fixation définitive de la créance des incapables, devront compte tant du capital que des intérêts courus depuis l'encaissement (5).

1324. D'ailleurs les créanciers subrogés à l'hypo-

(1) Cass., 24 juillet 1821, 16 juillet 1832, 9 janvier 1855, D. 55, 1, 28, S. 55, 1, 125; Grenier, 271, Troplong, 993; Pont, 1426; Aubry et Rau, § 295, note 15; Thézard, 235; Dalmbert, 174; comp. Alger, 13 mai 1880, S. 81, 2, 37.

(2) Cass., 21 juillet 1847, 19 novembre 1872, S. 73, 1, 193; Aubry et Rau, § 295, note 16; Pont, 1427; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2571.

(3) Cass., 16 juillet 1832, 25 mars 1834, 2 janvier 1838, Orléans, 1er décembre 1836; Paris, 30 juin 1853, S. 55, 2, 177; Pont, 1426; Troplong, 993.

(4) Cass., 21 juillet 1847; Agen, 17 décembre 1866; Aubry et Rau, § 295, note 16; Thézard, 236.

(5) Cass., 28 juillet 1894, S. 76, 1, 337, D. 75, 1, 121; Dalmbert, 179.

Digitized by Google

thèque légale de la femme mariée sont fondés à réclamer, à concurrence de leurs créances, les diverses collocations auxquelles la femme a droit (1), pourvu que la subrogation procède régulièrement, car il est certain que si une femme dotale avait subrogé un créancier dans son hypothèque légale, celui-ci ne pourrait réclamer la collocation (2) — (nº 1084.)

1325. Lorsque sur la purge faite par l'acquéreur de biens du mari ou du tuteur, l'inscription a été requise dans le délai légal, elle n'est pas soumise au renouvellement décennal pour opposer l'hypothèque légale à l'acquéreur, au vendeur et à ses créanciers (3), mais il en serait autrement à l'égard soit des créanciers de l'acquéreur, soit d'un sous-acquéreur (4).

ARTICLE CINQUIÈME

RENONCIATION PAR LA FEMME A SON HYPOTHÈQUE LÉGALE

1326. La femme renonce valablement à ses droits d'hypothèque légale en faveur des tiers acquéreurs des biens de son mari ou de la communauté, sans qu'il y ait lieu de remplir les formalités prescrites par les articles 2144 et 2145 concernant uniquement

(1) Aubry et Rau, § 295, note 21; Troplong, 610; Thézard, 238; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2577; Dalmbert, 177.

(2) Grenoble, 16 décembre 1882; Cass., 3 décembre 1883, S. 84, 1, 232.

(3) Cass., 1er mars 1831; Metz, 14 juin 1837; Grenoble, 8 août 1857, S. 57, 2, 479, D. 58, 2, 9; Dalmbert, 178; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1776; 2578; — *Contrà*, Aubry et Rau, § 280, note 41; Pont, 1046, disant que l'inscription ne conserve pas le droit hypothécaire à défaut de renouvellement dans l'année à partir de la dissolution du mariage ou de la cessation de la tutelle.

(4) Nancy, 28 juillet 1853, D. 55, 2, 355, S. 53, 2, 574; Dalmbert, 178, note 19.

Digitized by Google

la restriction de l'hypothèque légale sur la demande du mari et dans son intérêt (1).

Pour l'efficacité de la renonciation, il est nécessaire que la femme soit majeure, autorisée de son mari et non soumise à la dotalité; en effet, à l'égard des biens dotaux, la femme ne serait capable de renoncer qu'en vertu d'une réserve expresse contenue dans son contrat de mariage.

Avant la loi du 13 février 1889, la renonciation de la femme a donné lieu à diverses difficultés occasionnées par les termes amphibologiques de la loi du 23 mars 1855, art. 9. Cette législation étant encore peu éloignée, il est nécessaire de rappeler la jurisprudence qui s'était formée avant de parler de la loi de 1889.

I. — *Loi de 1855*

1327. La renonciation par la femme résulte virtuellement de son concours solidaire à la vente (2), sauf le cas où ce concours s'expliquerait par une autre circonstance, par exemple la copropriété des époux en vertu de legs ou donation.

1328. Quand la femme n'a pas concouru à l'aliénation consentie par son mari, elle peut abdiquer ses droits d'hypothèque légale, en faveur de l'acquéreur, par un acte postérieur au contrat de vente (3) et qui n'a pas besoin d'être accepté par l'acquéreur (4).

(1) Cass., 24 janvier 1838, 30 juillet 1845, 28 novembre 1892, S. 93, 1, 191.

(2) L. 23 mars 1855, art. 9; Cass., 26 août 1862; Nancy, 10 août 1875; Paris, 18 août 1876; Rennes, 18 décembre 1879; Pont, 465; Aubry et Rau. § 288 *bis*, note 7; Flandin, 1552; Larombière, art. 1250, n° 52; Colmet de Santerre, IX, 81 *bis*, XIX; comp. Lyon, 6 mars 1880, S. 81, 1, 473; Merignhac, 141.

(3) Bordeaux, 10 août 1854; Nantes, 17 juillet 1871; Aubry et Rau, § 284 *bis*, note 38.

(4) Cass., 19 novembre 1855; Nîmes, 5 août 1862, S. 62, 2, 402, D. 63, 2, 29; — *Contrà*, Woble, 76; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1086.

Digitized by Google

1329. Qu'elle ait lieu dans le contrat de vente ou par acte ultérieur, la renonciation de la femme au profit de l'acquéreur constitue une dispense de purger l'hypothèque légale, ou un abandon du droit de suite (1). Mais la femme conserve son droit de préférence sur le prix existant entre les mains du tiers acquéreur, à l'encontre des créanciers du mari et de ses cessionnaires (2).

1330. Pour que la renonciation soit opposable aux tiers, l'acte où elle se trouve doit être authentique (3) et rendu public par la transcription (4).

1331. A partir de la transcription, si le prix de la vente est déjà payé, l'hypothèque légale de la femme abdiquante se trouve complètement éteinte (5).

1332. Au contraire, si le prix est encore dû, il ne pourra, à défaut de purge légale, être cédé par le mari, ou payé par l'acquéreur sans le concours de la femme, à moins qu'elle n'y ait formellement consenti dans la vente, ce qui peut s'induire par exemple d'une délégation individuelle (6).

1333. En supposant le prix payé, malgré l'existence d'hypothèques inscrites d'un rang postérieur

(1) Aubry et Rau, § 284 *bis*, note 29 ; Verdier, 733 ; Laurent, XXXI, 353.

(2) Cass., 6 novembre 1855 ; Agen, 14 mars 1866 ; Paris, 10 février 1873 ; Dijon, 19 novembre 1876, S. 77, 2, 261, D. 78, 2, 57 ; Laurent, XXXI, 332 ; Pont, 476 ; Trolong, 600 ; Verdier, 733.

(3) L. 23 mars 1855, art. 9 ; Cass., 22 novembre 1880, S. 81, 1, 169 ; Aubry et Rau, § 288 *bis*, note 19 ; Verdier, 754 ; Lebaron, 603. — Néanmoins, la renonciation par acte sous seings privés est valable à l'égard de la femme, Cass., 30 juillet 1895, *Rev. not.*, 9474 ; Wable, 169.

(4) Cass., 5 mai 1890, S. 90, 1, 392, D. 90, 1, 467, *Rev. not.*, 8281 ; Dijon, 4 août 1880, 6 février 1889 ; Le Mans, 28 janvier 1880 ; Merignhac, 155 ; Thézard, 114 ; — *Contrà*, Garnier, 349 ; Verdier, 661 ; Lebaron, 627, selon lesquels la renonciation devait être inscrite au profit de l'acquéreur.

(5) Dijon, 4 août 1880 ; Beaune, 28 août 1879.

(6) Agen, 21 mars 1866 ; Dijon, 17 novembre 1876, S. 77, 2, 261 ; — *Contra*, Aubry et Rau, § 288 *bis* ; comp. Cass., 12 février 1868, D. 68, 1, 348.

Digitized by Google

à la femme, l'acquéreur soumis à l'action hypothécaire des créanciers pourrait leur opposer l'hypothèque légale de la femme comme exerçant les droits de celle-ci (1); dans ce cas, il sera nécessaire qu'il prenne une inscription de l'hypothèque légale.

1334. Au surplus, les créanciers auxquels la femme consentirait après la vente des subrogations dans l'effet de son hypothèque légale, ne seraient pas fondés à prétendre que la subrogation doit produire son effet sur l'immeuble vendu, à défaut par l'acquéreur d'avoir inscrit la renonciation résultant à son profit du contrat de vente (2); car l'acquéreur étant un tiers est par cela même autorisé à méconnaître toute cession ou subrogation postérieure à la transcription de son titre.

1335. Enfin, si malgré la renonciation, la femme inscrivait son hypothèque légale, elle serait tenue d'en donner main-levée sur l'immeuble aliéné avec son concours solidaire (3).

II. — *Loi de 1889*

1336. Par la loi du 13 février 1889, le législateur précise les conditions dans lesquelles le concours de la femme à l'acte d'aliénation, entraîne renonciation à son hypothèque légale et les conséquences de cette renonciation (4).

(1) Cass., 29 août 1866; comp. Mourlon, *Transc.*, 966; Verdier, 737; Rennes, 18 décembre 1879.

(2) Cass., 5 mai 1890, S. 90, 1, 292, *Rev. not.*, 8281; La Flèche, 26 août 1878; Beaune, 28 août 1879; Le Mans, 28 janvier 1880; Dijon, 4 août 1880, 6 février 1889; Pont, 486; Mourlon, *Transc.*, 1105; Berger, 343; Amiaud, *Rev. prat.*, 1867, p. 481; — *Contrà*, Lyon, 22 décembre 1863; Douai, 22 décembre 1887, S. 89, 2, 79; Bertauld, *Subr.*, 99; Aubry et Rau, § 288 *bis*, note 18; Lebaron, 627; Ducruet, 42; comp. Cass., 29 août 1866, Mérignhac, 143, 163.

(3) Cass., 26 août 1862; Metz, 31 décembre 1867; Sens, 27 décembre 1872.

(4) Tissier, *Rev. crit.*, XVIII, 649; de l'Epine, *Rev. not.*, 8295.

Digitized by Google

1337. Il faut que la renonciation soit contenue dans un acte authentique.

La renonciation résulte tacitement du concours de la femme à l'acte de vente, soit à titre de covenderesse, soit à titre de garante ou de caution.

La renonciation expresse peut se produire dans l'acte de vente ou dans un acte séparé.

Pour avoir effet à l'égard des tiers, la renonciation doit être rendue publique (1).

Au cas de renonciation expresse ou tacite dans la vente, la transcription de l'acte suffit pour remplir les conditions de publicité.

Si la renonciation a lieu par acte séparé, il faut qu'elle soit mentionnée en marge de la transcription de l'acte d'aliénation.

1338. Que la renonciation ait lieu dans l'acte de vente transcrit, ou dans un acte séparé mais mentionné en marge de la transcription, elle a pour effet d'exonérer l'acquéreur des formalités de purge légale.

Toutefois l'hypothèque légale ne se trouve pas complètement éteinte : le droit de suite seul disparaît, tandis que le droit de préférence est conservé au profit de la femme (2) pendant trente ans (3).

La survie du droit de préférence en faveur de la femme s'oppose à ce que l'acquéreur paie son prix sans le concours de celle-ci (4), mais rien n'empêche à la femme de consentir à l'avance au paiement du prix entre les mains du mari.

(1) Wable, 108; César Bru, 130.

(2) Wable, 108.

(3) Louviers, 14 janvier 1893, *Rev. not.*, 8986; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1146.

(4) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1151.

Digitized by Google

1339. Si l'acquéreur en payant avec le consentement de la femme, soit dans la vente, soit postérieurement, est en présence de créanciers hypothécaires, il sera de plein droit subrogé, à due concurrence, dans l'hypothèque légale sur l'immeuble par lui acquis (1). Alors, il devra faire inscrire cette hypothèque à son profit, ou faire mentionner la subrogation en marge de l'inscription préexistante, pour opposer l'hypothèque légale aux tiers.

ARTICLE SIXIÈME

PURGE LÉGALE PAR LE CRÉDIT FONCIER

1340. Parmi les importants privilèges conférés à la société de Crédit foncier, nous devons rappeler celui de purger les hypothèques légales qui peuvent grever les immeubles hypothéqués.

Les formalités de la purge par le Crédit foncier sont beaucoup plus simples et plus expéditives que celles prescrites par le Code civil.

1341. S'agit-il de purger les hypothèques légales connues? un extrait de l'acte constitutif d'hypothèque au profit du Crédit foncier est signifié à la femme et au mari; au tuteur et au subrogé-tuteur du mineur ou de l'interdit; au mineur émancipé et à son curateur; à tous les créanciers non inscrits ayant hypothèque légale (2).

1342. L'extrait de l'acte constitutif contient: la date du contrat; les nom, prénoms, profession et domicile de l'emprunteur; la désignation de la situation de l'immeuble, et la mention du montant du prêt.

(1) Dalmbert, p. 360; Wable, 143; César Bru, 159.
(2) Décr. 28 février 1852, modifié par la loi du 10 juin 1853, art. 19.

Digitized by Google

L'extrait contient, en outre, l'avertissement que pour conserver le rang de l'hypothèque légale vis-à-vis du Crédit foncier, il est nécessaire de la faire inscrire dans les quinze jours à partir de la signification, outre les délais de distance (1).

1343. La signification doit être remise à la personne de la femme, si l'emprunteur est son mari, sinon les formalités de purge des hypothèques inconnues doivent être remplies. Toutefois, quand la femme présente au contrat de prêt a été avertie par le notaire, qui en a fait mention dans l'acte, d'avoir à inscrire son hypothèque légale dans les quinze jours de la signification outre les délais de distance, il est inutile de purger les hypothèques inconnues, peu importe que la signification n'ait pas été remise à la femme elle-même (2).

1344. Alors même que la femme de l'emprunteur serait mineure, il n'est pas nécessaire que la notification soit faite à un curateur *ad hoc;* celle faite au mari et à la femme suffit (3).

1345. Quand l'emprunteur est, au moment du prêt, tuteur d'un mineur ou d'un interdit, la signification est faite au subrogé-tuteur et au juge de paix du lieu dans lequel la tutelle s'est ouverte. Dans la quinzaine de la signification, le juge de paix convoque le conseil de famille, en présence du subrogé-tuteur. Ce conseil délibère sur la question de savoir si l'inscription doit être prise. En cas d'affirmative, l'hypothèque est inscrite par le subrogé-tuteur,

(1) Décr. 28 février 1852, modifié par la loi du 10 juin 1853, art. 20; C. pr 1033.

(2) Art. 21 et 22 même loi.

(3) Cass., 8 février 1876, 24 juin 1878, D. 79, 1, 54; comp. Josseau, 339.

Digitized by Google

sous sa responsabilité, par les parents ou amis du mineur, ou par le juge de paix, dans la quinzaine de la délibération, outre le délai de distance (1).

1346. Pour purger les hypothèques légales inconnues, l'extrait de l'acte constitutif d'hypothèques doit être notifié tant au procureur de la République près le tribunal de l'arrondissement du domicile de l'emprunteur, qu'à celui de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé. Cet extrait doit être inséré, avec la mention des significations faites, dans l'un des journaux désignés pour la publication des annonces judiciaires de l'arrondissement dans lequel l'immeuble est situé. L'inscription doit être prise dans les quarante jours de cette insertion, plus le délai à raison des distances (2).

1347. La purge opérée par le Crédit foncier n'emporte pas extinction des hypothèques légales, elle confère seulement priorité de rang au Crédit foncier sur les hypothèques purgées (3).

1348. Cette purge spéciale ne profite pas aux tiers qui deviendraient acquéreurs des immeubles ; ils ne sont pas dispensés, après la purge du Crédit foncier, de recourir aux formalités prescrites par le Code civil pour se mettre à l'abri des hypothèques légales (4).

1349. Mais le tiers, qui en remboursant la société du Crédit foncier se ferait subroger dans ses droits, jouirait de la priorité de rang acquise au Crédit foncier à l'égard des personnes dont il aurait purgé

(1) Décr. 28 février 1852, art. 23 ; J. G., *Soc. de Crédit*, 159 ; Josseau, 392.
(2) Art. 24 ; J. G., 165 ; Josseau, 392.
(3) Art. 25.
(4) Art. 23 ; Mérignhac, 131.

Digitized by Google

les hypothèques légales. Ce point est incontestable pour la subrogation légale, aussi bien que pour celle qui s'opère sans le concours de la volonté du créancier (1). A l'égard de la subrogation émanant du créancier (2), si, comme nous croyons le savoir, le Crédit foncier refuse de s'y prêter, il faudra recourir à la subrogration consentie par le débiteur.

(1) C. civ., 1250; 2° 1251; Josseau, 407; comp. Toulouse, 1er mars 1889, S. 90, 1, 129; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2575.

(2) C. civ., 1250, 1°.

Digitized by Google

CHAPITRE NEUVIÈME

ACTIONS ET EXÉCUTIONS

PREMIÈRE SECTION

GÉNÉRALITÉS

1350. Toute personne obligée personnellement est tenue de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers présents et à venir (1), sauf les exceptions admises par les lois (nos 1380 à 1387).

Abstraction faite des causes de préférence résultant des privilèges et hypothèques, les biens du débiteur forment le gage commun de ses créanciers (2).

A défaut d'exécution ponctuelle de l'obligation, les créanciers sont autorisés à poursuivre la saisie des biens de leur débiteur, pour arriver à la vente et à la distribution du prix en provenant.

Nous devons aussi rappeler l'action résolutoire et l'action en folle enchère, qui appartiennent à certains créanciers privilégiés (3).

1351. La saisie des biens meubles ou immeubles du débiteur est un moyen coercitif, une voie d'exécution forcée, qui est toujours précédée d'un commandement, et ne peut être employée que par un

(1) C. civ., 2092.
(2) C. civ.. 2093, 2094.
(3) C. civ., 1654 à 1657; C. pr., 624, 649, 734, 779.

Digitized by Google

créancier porteur d'un titre authentique et exécutoire.

Indépendamment des saisies exécutions, les créanciers ont la faculté de recourir aux saisies de précaution et à diverses autres mesures conservatoires de leurs droits sur le patrimoine du débiteur.

Les créanciers sont aussi admis : d'une part, à exercer, au nom de leur débiteur, les droits et actions qui lui appartiennent, et, d'autre part, à demander la révocation des actes faits par le débiteur au préjudice ou en fraude de leurs droits (1).

1352. En général, les actes de poursuite ne sont susceptibles d'être faits que pour une créance liquide et exigible, tandis que les mesures conservatoires peuvent être prises par des personnes dont les créances seraient conditionnelles ou non échues (2).

Après les exécutions, il est procédé à la distribution de leurs résultats outre les divers ayants droit.

L'objet principal de cet ouvrage étant le droit civil, nous nous bornerons à donner des indications sommaires sur les actions et exécutions qui rentrent dans la procédure, et dont plusieurs appartiennent aux créanciers simplement chirographaires, aussi bien qu'à ceux pourvus de privilèges ou hypothèques.

DEUXIÈME SECTION

MESURES CONSERVATOIRES

1353. En principe, les créanciers sont admis à exercer tous les actes conservatoires du patrimoine

(1) C. civ., 1166, 1167.

(2) C. civ., 1180; C. pr. 125; Demolombe, XXV, 51 et suiv., 612; Aubry et Rau, § 311, note 6; Chauveau, 2001.

Digitized by Google

de leur débiteur, que les circonstancs justifieraient.

Parmi ces actes, nous ne voulons rappeler ici que ceux relatifs aux scellés, à l'inventaire et au partage.

ARTICLE PREMIER

SCELLÉS ET INVENTAIRE

1354. Les créanciers du défunt ont le droit de requérir l'apposition des scellés sur les meubles de la succession, sans avoir besoin d'autorisation s'ils ont un titre exécutoire ; dans le cas contraire, ils doivent se faire autoriser, soit par le président du tribunal de première instance, soit par le juge de paix du canton où le scellé doit être apposé (1).

1355. Quant aux créanciers de l'héritier, ils sont aussi fondés à requérir la mise des scellés, au nom et du chef de leur débiteur (2) ; leur intérêt est évident ; mais ils doivent obtenir la permission du juge, quoiqu'ils aient un titre exécutoire (3).

1356. Il est permis aux créanciers de la succession et à ceux d'un héritier de former opposition à ce que les scellés apposés soient levés hors la présence de l'opposant, ou au moins sans qu'il ait été appelé (4).

Cette opposition aux scellés est faite, soit par exploit signifié au greffier du juge de paix qui vise

(1) C. civ., 820; C. pr., 909; Comp. Cass., 22 juillet 1872.

(2) C. civ., 1166; Bourges, 10 mai 1842, S. 43, 2, 126; Seine, 8 mai 1868; Agen, 23 octobre 1893, S. 94, 2, 293; De Belleyme, II, p. 238; Jay, 64; Dutruc, 58; Chauveau, 3062; Demolombe, XV, 627; Boitard, 1128; — *Contrà*, Nancy, 9 janvier 1817; Douai, 26 mars 1824; Caen, 12 mai 1845, 29 août 1876, S. 76, 2, 314; Paris, 38 novembre 1892, S. 93, 2, 46; Bilhard, 41; Bioche, *Dict. Scellès*, 20.

(3) Paris, 17 juillet 1867, S. 68, 2, 49.

(4) C. civ., 821; C. pr. 927; Chauveau, 3096 *bis*, 3102 *bis*; Boitard, 1136.

Digitized by Google

l'original, soit par une déclaration sur le procès-verbal des scellés, énonçant la cause de l'opposition (1).

Pour former opposition, le créancier n'a besoin ni d'être porteur d'un titre exécutoire, ni de se faire autoriser par le juge, à défaut de titre (2).

1357. Les créanciers qui ont requis l'apposition des scellés ou se sont opposés à leur levée, ne peuvent forcer l'héritier à faire la levée des scellés avec description ; pour arriver à ce résultat ils doivent, s'opposer formellement à la levée pure et simple des scellés (3).

1358. Tous les opposants aux scellés sont considérés comme ayant un intérêt commun ; en conséquence, ils ne peuvent assister qu'à la première vacation de la levée des scellés ; pour les vacations suivantes, ils doivent tous se faire représenter par un unique mandataire dont ils conviennent, sinon il est nommé d'office par le juge (4).

1359. S'il n'y a pas apposition de scellés, les créanciers sont fondés à s'opposer, par acte extra judiciaire, à ce qu'il soit procédé à l'inventaire hors leur présence (5) ; ils ont le droit d'assister à la première vacation comme pour les scellés.

1360. Mais les créanciers opposants aux scellés ou à l'inventaire pour la conservation de droits de leur débiteur ne peuvent assister à la première vacation ni concourir au choix du mandataire commun (6).

(1) C. pr., 926, 927 ; Chauveau, 3100.
(2) C. civ., 821 ; Chauveau, 3099 ; Boitard, 1136.
(3) C. pr., 940 ; Boitard, 1140 ; Chauveau, 3139.
(4) C. pr., 932 ; Boitard, 1139.
(5) Chauveau, 3142 ; Rolland, *Inc.*, 146.
(6) C. pr., 931.

Digitized by Google

ARTICLE DEUXIÈME

OPPOSITION A PARTAGE

1361. Les créanciers d'un cohéritier et tous ses ayants cause (1) ont le droit de surveiller et contrôler les opérations du partage, et, à cet effet, d'y intervenir à leurs frais ou de former opposition à ce qu'il soit fait sans eux (2).

1362. L'opposition n'est soumise à aucune forme spéciale; il suffit, pour la validité, qu'elle soit signifiée à tous les cohéritiers ou au notaire commis pour procéder à un partage judiciaire (3).

D'ailleurs, elle est valablement remplacée par une demande en intervention formée avant la clôture des opérations du partage (4); une saisie-arrêt pratiquée sur des créances héréditaires (5) — (nº 1421); une saisie immobilière dirigée contre l'un des cohéritiers (6); pourvu que ces actes soient dénoncés à tous les cohéritiers (7).

1363. Une opposition aux scellés, sans notification aux cohéritiers, équivaut à une opposition au partage (8).

(1) Cass., 14 août 1840; Nîmes, 5 juillet 1848; Douai, 11 janvier 1854, S. 54, 2, 367; Duranton, VII, 508; Aubry et Rau,, § 626, note 44; Demolombe, VII, 226.

(2) C. civ., 882; Cass., 27 août 1838; Orléans, 28 mars 1843.

(3) Cass., 18 février 1862, S. 62, 1, 415; Paris, 15 mars 1860; Aubry et Rau, § 626, note 59; Demolombe, XVII, 231.

(4) Cass., 3 février 1878; Aubry et Rau, § 626, note 61; Chabot, art. 882, nº 2; Demolombe, XVII, 232; Dutruc, 534.

(5) Cass., 24 janvier 1837, 19 novembre 1838.

(6) Bourges, 27 août 1852; Agen, 11 décembre 1854, S. 55, 2, 56; Demolombe, XVII, 234; Aubry et Rau, § 626, note 60.

(7) C. pr., 339; Cass., 10 août 1825; Grenoble, 21 avril 1818; Boitard, 530.

(8) Cass., 9 juillet 1838; Paris, 10 août 1858; Aubry et Rau, § 626, note 62; Chauveau, 3102 *bis*; Dutruc, 525.

Digitized by Google

Mais la simple réquisition d'apposition de scellés (1) et l'inscription prise sur les immeubles indivis par le créancier de l'un des héritiers (2), ne valent pas comme opposition à partage.

1364. Du reste, l'acte d'opposition ne profite qu'à celui des créanciers qui l'a fait ; les autres créanciers ne sauraient s'en prévaloir (3).

1365. Quand le créancier d'un copartageant a formé opposition au partage, il ne peut y être procédé sans appeler l'opposant ; si le partage a été fait sans sommation adressée à l'opposant, celui-ci est fondé à demander un nouveau partage, sous la seule condition d'avoir intérêt à le faire (4).

1366. L'opposition à partage ne met pas obstacle à ce que l'héritier débiteur cède ses droits ou confère hypothèque à des tiers de bonne foi (5) ; ni à la vente des biens indivis au profit d'un étranger (6).

1367. L'opposition équivaut à une saisie-arrêt ; elle ne crée pas un droit de préférence au profit de l'opposant, sur des opposants ou cessionnaires postérieurs (7).

1368. Il importe de ne pas confondre l'effet d'une

(1) Cass., 6 juillet 1858, S. 59, 1, 217, D. 58, 1, 414.

(2) Rouen, 17 janvier 1849, S. 50, 2, 23, D. 50, 2, 97 ; Dutruc. 526 ; Aubry et Rau, § 628, note 61.

(3) Cass., 6 juillet 1858 ; Bordeaux, 3 mai 1833.

(4) Cass., 22 décembre 1869, 4 février 1889, S. 90, 1, 21 ; Douai, 26 décembre 1853 ; Pau, 3 février 1855 ; Orléans, 11 mai 1861 ; Dutruc, 530 ; Demolombe, XVII, 237 ; Aubry et Rau, § 626, note 45.

(5) Douai, 24 mai 1850 ; Bordeaux, 4 décembre 1872, S. 73, 2, 78 ; Massé et Vergé, § 393, note 33 ; — *Contrà*, Paris, 19 janvier 1843, 10 juin 1858 ; Cass., 30 juillet 1895, S. 97, 1, 29 ; Demolombe, XVII, 238 ; Aubry et Rau, § 626, note 66 ; Dutruc, 538.

(6) Cass., 10 mars 1825 ; Caen, 25 février 1837 ; Nimes, 2 août 1838 ; Grenoble, 27 janvier 1859 ; Demolombe, XVII, 272.

(7) Paris, 15 mars 1860 ; Aubry et Rau, § 266, note 67 ; comp. Cass., 11 juin 1846.

Digitized by Google

simple opposition avec celui d'une hypothèque des biens héréditaires conférée par l'un des cohéritiers avec cession éventuelle, et par préférence, des soultes de partage et prix de licitation : la notification d'une convention de cette nature, faite à tous les cohéritiers, confère priorité au créancier (nº 515).

1369. Malgré l'opposition d'un créancier, les héritiers majeurs et capables sont libres de procéder à un partage amiable ; il leur suffit d'appeler l'opposant par un acte extra judiciaire (1).

1370. Lorsque le partage a été consommé sans opposition, les créanciers d'un héritier ne peuvent l'attaquer (2), excepté dans le cas où il serait simulé (3) ou aurait été fait avec une précipitation frauduleuse, telle qu'il eût été impossible au créancier de former opposition (4).

TROISIÈME SECTION

EXERCICE DES DROITS DU DÉBITEUR

1371. Pourvu qu'ils aient un intérêt sérieux (5),

(1) Cass., 30 janvier 1843, 10 janvier 1887, S. 87, 1, 377 ; Poitiers, 10 juin 1851 ; Besançon, 31 juillet 1896, *Rev. not.*, 9729 ; Demolombe, XVI, 604 ; XVII, 629 ; Aubry et Rau, § 623, note 7.

(2) Cass., 9 juillet 1866, 17 février 1874, S. 75, 1, 399 ; Lyon, 9 juin 1876, 12 juin 1879 ; Caen, 24 avril 1863 ; Paris, 10 août 1877 ; Laurent, X, 538 ; Demolombe, XVII, 241 ; — *Contrà*, Grenoble, 1er juin 1850 ; Amiens, 17 mars 1869 ; comp. Dutruc, 532 ; Aubry et Rau, § 626, note 49 ; Boutry-Boissonade, *Rev. crit.*, 1856, p. 450.

(3) Cass., 27 novembre 1824, 24 mai 1854 ; Caen, 24 avril 1863 ; Lyon, 9 août 1876 ; Paris, 10 août 1877 ; Rennes, 28 juin 1878, S. 78, 2, 316 ; Demolombe, XVII, 242.

(4) Cass., 4 février 1857, 14 février 1870, 17 novembre 1890, S. 94, 1, 399 ; Caen, 24 avril 1863 ; Paris, 10 aout 1877, 9 janvier 1879 ; Dijon, 24 juin 1896, S. 97, 2, 175 ; Demolombe, XVII, 243 ; Baudry-Lacantinerie et Wahl, 4241 ; Huc, V, 435.

(5) Cass., 13 janvier 1873, S. 73, 1, 145 ; Colmet de Santerre, V, 81 *bis*, III.

Digitized by Google

les créanciers peuvent exercer, au nom de leur débiteur, tous les droits et actions qui lui appartiennent (1), sans avoir besoin de son consentement, ni d'une autorisation ou subrogation par justice (2).

1372. Comme les créanciers ne doivent pas entraver le débiteur dans le légitime exercice de ses droits et actions, ils ne sont autorisés à agir qu'après l'exigibilité de leur créance (3), et la mise en demeure du débiteur (4).

D'un autre côté, il est interdit aux créanciers d'exercer les droits et actions exclusivement attachés à la personne du débiteur (5).

1373. On considère comme pouvant être exercés par les créanciers :

1° Une faculté de rachat (6);

2° L'action en reconnaissance des droits de propriété, d'usufruit ou de servitude appartenant au débiteur, spécialement en ce qui concerne l'immeuble hypothéqué (7) ;

3° L'inscription d'une hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, appartenant au débiteur (8);

(1) C. civ., 1166.

(2) Cass., 23 janvier 1849, 2 juillet 1851; Bourges, 21 mai 1859; Grenoble, 24 mai 1867, S. 68, 2, 104; Demolombe, XXV, 106; Massé et Vergé, § 554, note 1 ; Larombière, art. 1166, note 22; Colmet de Santerre, V, 81 *bis*, IV.

(3) Aubry et Rau, § 312, note 12 ; Colmet de Santerre, V, 81 *bis*, III; Demolombe, XXV, 100; Marcadé, art. 1166, n° 1; Huc, VII, 186; — *Contrà*, Larombière, art. 1166, n° 210.

(4) Cass., 26 juillet 1854, 10 janvier 1855, 29 juillet 1867, 14 avril 1886, S. 87, 1, 77; Demolombe, XXV, 102, 103; Aubry et Rau, § 312, note 2; Colmet de Santerre, V, 81 *bis*, IV; — *Contrà*, Laurent, XVI, 392; comp. Cass., 13 janvier 1873, S. 73, 1, 145, D. 73, 1, 151.

(5) C. civ. 1166; Domolombe, XXV, 56 et suiv.

(6) Grenoble, 9 janvier 1858, S. 59, 1, 172 ; Toulouse, 16 janvier 1835; Laurent, XVI, 383.

(7) Cass., 10 août 1825.

(8) C. civ., 1166; Paris, 18 avril 1885; Aubry et Rau, § 270, note 9.

Digitized by Google

4° La poursuite en paiement d'une créance due au débiteur (1);

5° Le paiement d'un prix dû par le débiteur, pour arrêter une demande en résolution (2);

6° L'action en partage d'une propriété ou d'une succession indivise (3), et les rapports dont les héritiers sont tenus (4);

7° La demande en réduction des dispositions portant atteinte à la réserve (5).

1374. Le tiers défendeur peut évidemment mettre fin à l'action du créancier en le désintéressant; s'il agit ainsi avant toute opposition de la part d'autres créanciers, la somme versée profitera exclusivement au créancier en cause. Au contraire, dans le cas où il y aurait eu intervention des autres créanciers ou opposition de leur part, le profit de l'action sera le gage commun de tous les créanciers et distribué suivant les règles du droit commun (6).

QUATRIÈME SECTION

ACTION PAULIENNE OU RÉVOCATOIRE

1375. Tout créancier, hypothécaire ou chirographaire (7), peut demander en son nom personnel, la

(1) C. pr., 775.

(2) Agen, 3 février 1836.

(3) C. civ., 2205; Cass., 30 mai 1877, S. 78, 1, 102, D. 78, 1, 109; comp. Cass., 29 juillet 1867.

(4) Colmar, 19 janvier 1813; Nîmes, 6 mai 1861; Hureaux, IV, 61; Demolombe, XIV, 282, 300.

(5) Aubry et Rau, § 685, p. 219; Demolombe, XIX, 220; Marcadé, art. 921, III; Saintespès-Lescot, II, 451.

(6) Cass., 18 juillet 1838, S. 38, 1, 606 et 603; Larombière, art. 1166, n° 24; Colmet de Santerre, V, 81 *bis*, v; Demolombe, XXV, 131, 132.

(7) Dijon, 26 novembre 1816; Demolombe, XV, 228; Capmas, 67; Laurent, XVI, 457; Larombière, art. 1167, n° 23.

Digitized by Google

révocation des actes faits par son débiteur au préjudice ou en fraude de ses droits (1).

La révocation des actes du débiteur n'est prononcée que dans l'intérêt du créancier demandeur et jusqu'à concurrence du montant de sa créance (2).

D'ailleurs le défendeur à l'action peut en arrêter le cours en désintéressant le créancier qui l'a formée (3).

1376. Pour qu'un créancier soit admis à exercer l'action révocatoire, il faut nécessairement que sa créance soit antérieure à l'acte attaqué (4).

1377. L'action paulienne ou révocatoire est expressément autorisée contre : la renonciation de l'usufruitier (5), celle de l'héritier (6) ; le partage frauduleux (n° 1370); l'abandon de sa jouissance par le grevé de restitution (7); la séparation de biens (8), la renonciation à communauté (9), la renonciation à prescription (10) ; le déplacement d'immeubles par destination compris dans une hypothèque (11) ; les

(1) C. civ., 1167; Aubry et Rau, § 313: Cass., 6 mai 1857, D. 57, 1, 299.

(2) Cass., 28 août 1871; Poitiers, 16 janvier 1862; Bordeaux, 2 juillet 1890, S 91, 2, 9; Capmas, 85; Aubry et Rau, § 313, note 41; Demolombe, XXV, 266; — *Contrà*, Cass., 12 avril 1836; Pont, 18; Colmet de Santerre, V, 82 *bis*, xv; Laurent, XVI, 488; selon lesquels la nullité profite à tous les créanciers.

(3) Aubry et Rau, § 313, note 7; Demolombe, XXV, 247; Larombière, art. 1167, n° 19.

(4) Cass., 2 mai 1855; Rennes, 27 mars 1858; Toulouse, 30 décembre 1884; Agen, 3 février 1885, S. 86, 2, 31; Capmas, 68; Demolombe, XXV, 232; Larombière, art. 1167, n° 30; comp. Bourges, 18 juillet 1892, S. 93, 2, 210; Mimerel, *Rev. crit.*, II, 412.

(5) C. civ., 622; comp. Demolombe, X, 735.

(6) C. civ., 788; comp. Bourges 19 décembre 1821; Rennes, 6 avril 1875.

(7) C. civ., 1053; comp. Demolombe, XXII, 632 et suiv.

(8) C. civ., 1447; comp. Cass., 10 mai 1875; Orléans, 10 mars 1894. S. 95, 2, 145.

(9) C. civ., 1464; comp. Cass., 26 avril 1869; Rodière et Pont, 1198 et suiv.

(10) C. civ., 2225; Comp. Bordeaux, 13 décembre 1848; Leroux de Bretagne, 37.

(11) Cass., 21 novembre 1894, S. 96, 1, 230.

Digitized by Google

aliénations, paiements et hypothèques faits par le débiteur failli ou liquidé depuis la cessation de ses paiements ou dans les quinze jours qui ont précédé (1).

1378. Dans tous les cas, l'action paulienne ne se prescrit que par trente ans (2), même à l'égard du tiers détenteur (3).

1379. On doit se garder de confondre l'action paulienne dirigée contre des actes réels et sérieux, avec l'action en déclaration de simulation ayant pour but de faire tomber des actes fictifs et simulés.

En effet, la demande en déclaration de simulation peut être formée par des créanciers postérieurs aux actes qu'ils entendent attaquer (4), sans que ces créanciers aient à justifier que les actes attaqués ont amené ou aggravé l'insolvabilité du débiteur (5); la preuve du préjudice suffit (6). Ainsi l'affectation hypothécaire consentie en apparence pour sûreté d'une ouverture de crédit, mais en réalité à raison d'une dette préexistante, peut, lorsqu'elle a eu pour effet de porter préjudice aux autres créanciers, être

(1) C. comm., 446 et suiv.; comp. Cass., 28 mars 1892, S. 96, 1, 220.

(2) Cass., 9 janvier 1865, S. 65, 1 65, D. 65, 1, 19; Riom, 3 août 1840; Demolombe XXV, 240; Capmas, 79; Larombière, art. 1167, n° 54; Aubry et Rau, § 313, note 44; Colmet de Santerre V, 82 *bis*, XIX, — *Contrà*, Colmar, 17 février 1830; Duranton X, 585; suivant lesquels l'action ne durerait que dix ans.

(3) Cass., 9 janvier 1865; Massé et Vergé, § 555, note 12; Colmet de Santerre V, 82 *bis*, XIX; Demolombe, XXV, 224; — *Contrà*, Larombière, art. 1167, note 54.

(4) Cass., 20 mars 1832, 25 juillet 1864, S. 64, 1, 452; Bordeaux, 20 juillet 1848; Aubry et Rau, § 313, note 49; Larombière, art. 1167, note 63; Demolombe, XXV, 235; Laurent, XVI, 497; — *Contrà*, Nîmes, 18 décembre 1849.

(5) Laurent XVI, 497; Demolombe, XXV, 236; Aubry et Rau, § 313, note 49; Varambon, *Rev. prat.*, 1857, p. 147.

(6) Cass., 25 juillet 1864, S. 64, 1, 452; Demolombe, XXV, 236; Larombière, art. 1167, n° 63.

Digitized by Google

annulée pour tout ce qui excède les sommes fournies depuis l'ouverture de crédit (1).

CINQUIÈME SECTION

SAISIES

GÉNÉRALITÉS

1380. En principe, tous les biens du débiteur forment le gage de ses créanciers, qui peuvent les saisir et faire vendre afin d'obtenir le paiement de ce qui leur est dû ; il y a pourtant certains biens qui se trouvent soustraits à l'action des créanciers, en vertu de dispositions législatives spéciales.

1381. Sont insaisissables : 1° Les provisions et pensions alimentaires (2) ; 2° Les sommes et objets déclarés insaisissables par un donateur ou testateur dans les limites de la quotité disponible (3) ; 3° Les pensions et les traitements de réforme (4).

Cependant les rentes et pensions alimentaires sont soumises à l'action des créanciers pour fournitures d'aliments postérieures au titre de la rente ou pension (5).

1382. Au nombre des biens insaisissables, échappant par conséquent à l'action des créanciers se trouvent les rentes sur l'Etat (6), qui ne peuvent

(1) Cass., 14 décembre 1858, S. 60, 1, 987.
(2) C. pr., 581 ; Boitard et Glasson, 836.
(3) C. pr., 581 ; comp. C. civ., 913 à 915.
(4) Arr. 6 thermidor an X ; décr. 6 février 1808.
(5) C. pr., 582 ; Chauveau, 1986 ; Boitard et Glasson, 838.
(6) L. 8 nivôse an VI, art. 4, 22 floréal an VII, art. 7, 11 juin 1878, art 3, 27 avril 1883, art. 3 ; 27 janvier 1894, art. 3.

Digitized by Google

être frappées d'opposition, ni entre les mains du Trésor, ni entre les mains d'un tiers (1). Ce principe entraîne des conséquences tellement iniques, dans beaucoup de circonstances, que la jurisprudence a été amenée à en atténuer la portée, comme nous allons le dire.

Le prix provenant de l'aliénation d'un titre de rente, et les arrérages sont susceptibles de saisie aux mains de l'agent de change ou du mandataire (2).

Dans le cas de succession bénéficiaire du propriétaire d'un titre de rente, l'héritier chargé de liquider le patrimoine dans l'intérêt des créanciers, est tenu de réaliser les rentes sur l'Etat et d'en rendre compte, sinon les créanciers sont autorisés à le poursuivre sur ses biens personnels (3).

Quant au failli titulaire de rentes sur l'Etat, comme il est dessaisi de l'administration de sa fortune, qui passe au syndic, celui-ci est autorisé à aliéner les rentes en qualité de mandataire des créanciers et du failli (4).

Le principe de l'insaisissabilité des rentes sur l'Etat n'empêche pas : 1° Que les créanciers se fassent attribuer par justice les rentes recueillies par leur débiteur dans une succession, du moment où

(1) Rennes, 31 janvier 1889; Paris, 21 mars 1889, 19 décembre 1889 ; Angers, 10 janvier 1893, D. 93, 2, 111, S. 93, 2, 186.

(2) Cass., 21 juin 1833; Paris, 28 décembre 1840, S. 41, 2, 91; — *Contrà*, Mollot, 303.

(3) Paris, 22 novembre 1855, 13 juin 1856, S. 57, 2, 212; Seine, 26 février 1885; Buchère, 167; Bavelier, 44; — *Contrà*, Paris, 14 avril 1849, S. 49, 2, 413, D. 49, 2, 190.

(4) Cass. 8 mars 1859, Orléans, 9 avril 1878; Seine, 11 juin 1888; Amiens, 16 janvier 1894, D. 94, 2, 208, S. 94, 2, 236; comp. Bédarride, *Faillite*, 776 *bis* ; Alauzet, VI, 2739; Lyon-Caen et Renault, 11, 2672.

Digitized by Google

le transfert ne nécessite aucune saisie préalable (1); 2° Que les tribunaux ordonnent la vente de rentes dépendant d'une succession pour arriver à l'exécution d'un legs (2); 3° que le transfert ait lieu lorsqu'il est rendu nécessaire pour égaliser les rapports entre les héritiers (3); 4° Que les créanciers d'un héritier fassent opposition entre les mains du notaire liquidateur de la succession, à la remise des titres à l'héritier dans le lot duquel ils ont été placés (4).

1383. Pour les obligations émises par le Crédit foncier, elles ne peuvent non plus être frappées de saisie entre les mains de cet établissement (5).

1384. Les traitements des fonctionnaires civils, les appointements des employés ou commis ne sont saisissables que pour un cinquième sur les premiers mille francs, un quart sur les sommes excédant jusqu'à 5,000 fr., et un tiers sur le surplus (6).

Quant aux salaires des ouvriers et gens de service, quelqu'en soit le montant, ils ne sont saisissables que jusqu'à concurrence du dixième; les appointements ou traitements des employés ou commis et des fonctionnaires ne peuvent être saisis que pour un dixième, lorsqu'ils ne dépassent pas deux mille francs par an; ces restrictions sont étrangères aux dettes alimentaires (7).

(1) Cass., 2 juillet 1894, D. 94, 1, 497, S. 95, 1, 5, avec note de M. Lyon-Caen, *Rec. not.*, 9231.

(2) Cass, 2 juillet 1894 précité.

(3) Cass., 16 juillet 1894, D. 94, 1, 497, S. 95, 1, 5; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 268, 269.

(4) Tr. Bordeaux, 11 mai 1887, D. 88, 3, 56; — *Contrà*, Paris, 19 décembre 1889, D. 91, 2, 19.

(5) Décr. 28 février 1852, art. 18.

(6) Décr. 19 pluviose an III; L. 21 ventôse an IX; comp. Cass., 29 mai 1878. S. 79, 1, 64; 13 février 1884, S. 86, 1, 25; Chauveau, *Quest.*, 1984.

(7) L. 12 janvier 1895, art. 1 et 3.

Digitized by Google

1385. Sont entièrement insaisissables : 1° Les traitements ecclésiastiques (1); 2° les salaires des marins, capitaines et chirurgiens à bord des navires (2); 3° Les habits, le coucher, les outils et équipements du débiteur (3); 4° Les lettres missives (4); 5° Les manuscrits non livrés à la publicité (5); 9° Les navires prêts à faire voile (6).

1386. Echappent encore au droit de gage des créanciers : 1° L'usufruit légal des père et mère (7); 2° Les droits d'usage et d'habitation (8); 3° Les rentes viagères sur la Caisse des retraites pour la vieillesse, à concurrence de 360 fr. (9); 4° Les offices ministériels (10); 5° Les cautionnements des fonctionnaires publics et officiers ministériels, pendant la durée de leurs fonctions (11), excepté pour faits de charge.

1387. Les biens dotaux sont soustraits à l'action des créanciers, même après la dissolution du mariage, pour les dettes créées durant le mariage (12), à moins qu'elles ne l'aient été en vertu des exceptions à l'inaliénabilité de la dot (13), ou par suite

(1) Arr. 18 nivôse an XI, 15 germinal an XII; Palluin, 101, 102.

(2) Ord. 1er novembre 1745; Décr. 2 prairial an XI, art. 111; Ord. 17 juillet, 1816, art. 37; Décr. 4 mars 1852; Rennes, 13 juin 1889; Seine, 2 juillet 1892 S. 94, 2, 182; comp. Lyon-Caen et Renault, 1720; Cresp et Laurin, 457.

(3) C. pr., 592.

(4) Angers, 4 février 1869; Dijon, 18 février 1870.

(5) Paris, 11 janvier 1828.

(6) C. comm., 215.

(7) C. civ., 384; Bordeaux, 19 juin 1849; Douai, 4 mars 1859.

(8) C. civ., 634, 639.

(9) L. 20 juillet 1886, art. 8.

(10) Cons. d'État, 30 juin 1876.

(11) Bordeaux, 25 avril 1833; Bourges, 5 juin 1852.

(12) C. civ., 1554; Cass., 18 août 1869, 13 février 1884, S. 86, 1, 25.

(13) C. civ., 1555, 1556, 1558.

Digitized by Google

des délits ou quasi-délits commis par la femme (1).

Il faut encore signaler quelques distinctions relatives aux biens dotaux : 1° Les créanciers en vertu de titres ayant date certaine antérieurement au mariage, ont action sur ceux des biens dotaux que la femme s'est elle-même constitués (2) ; 2° Les dettes contractées par la femme dans son contrat de mariage, comme charges des donations à elle faites, peuvent être poursuivies sur tous les biens dotaux (3) ; 3° Pour les dettes grevant une succession échue à la femme dotale, les créanciers ont action sur les biens qui en dépendent (4) ; 4° Les revenus des biens dotaux ne sont saisissables, pour dettes contractées pendant le mariage, avant séparation de biens, que dans la limite de ce qui excède les besoins de la famille, excepté cependant lorsqu'il s'agit de dettes ayant pour cause des fournitures alimentaires (5).

1388. Le créancier d'une commune ou autre établissement public ne peut exercer de poursuites contre son débiteur ; il doit s'adresser à l'autorité administrative qui reste juge des mesures à prendre pour désintéresser les créanciers de ces établissements (6).

1389. En principe, le créancier n'est autorisé à faire vendre les biens de son débiteur qu'en obser-

(1) Cass., 29 juillet 1869, 19 janvier 1886, S. 89, 1, 212; Agen, 6 février 1865; comp. Cass., 23 novembre 1885.

(2) Cass., 20 août 1861 ; Rouen, 10 janvier 1867 ; Montpellier, 13 novembre 1878.

(3) Cass., 12 mars 1861 ; Riom, 7 décembre 1859.

(4) Nîmes, 6 mai 1861 ; Caen, 18 juin 1880, S. 81, 2, 1, Aubry et Rau, § 538.

(5) Cass., 17 mars 1856, 14 août 1883, 2 juillet 1885, S, 85, 1, 420; Aix, 5 mars 1884; comp. Cass., 13 février 1884, 24 mars 1885.

(8) Cons. d'État, 26 mars 1813; Paris, 11 janvier 1889, S. 90, 2, 91; Chauveau, 1924.

Digitized by Google

vant les formes légales, prescrites pour les différentes saisies. Ainsi la loi déclare nulle et non avenue toute convention portant qu'à défaut d'exécution des engagements pris envers lui, le créancier aurait le droit de faire vendre les immeubles de son débiteur sans remplir les formalités de la saisie immobilière (1).

1390. Toutefois cette prohibition s'applique seulement à la vente des immeubles. On doit considérer comme valable et entièrement irrévocable le pouvoir donné par un débiteur à son créancier de faire vendre lui-même les récoltes de son fonds ou ses meubles dans les formes ordinaires, et sans suivre les formalités de la saisie, au cas où il ne paierait pas sa dette à échéance (2).

1391. D'ailleurs, le débiteur peut donner au créancier, dans l'acte hypothécaire, un mandat de faire vendre ses immeubles par adjudication publique devant notaire, sans aucune formalité judiciaire (3); il pourrait même lui conférer ultérieurement un mandat irrévocable (4).

Seraient également valables les conventions contenant : 1° Vente par le débiteur au créancier, pour le cas où la dette ne serait pas acquittée à l'échéance (5); 2° Promesse de vente à dire d'expert, aussi à défaut d'acquittement de l'obligation à l'exigibilité (6).

(1) C. pr., 742; Boitard et Glasson, 1007; comp. *Rev crit.*, XVII, 13, 420.

(2) Douai, 22 décembre 1848; Pont, *Mandat*, 1141, 1159; Aubry et Rau, § 777.

(3) Bordeaux, 22 novembre 1849, D. 52, 2, 2, S. 52, 2, 97; Aubry et Rau, § 777.

(4) Bordeaux, 27 avril 1885, D. 86, 2, 263; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1290.

(5) Cass., 22 août 1847, D. 49, 1, 273, 26 février 1856, S. 56, 1, 667, 13 juillet 1891, S. 92, 1, 570; Pont 1260; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1291; Aubry et Rau, § 266, note 74.

(6) Montpellier, 1er mars 1855, D. 56, 2, 219; Cass., 24 février 1856, S. 56, 1, 667.

Digitized by Google

1392. A partir de l'exigibilité de la dette, le débiteur est contraignable sur tous ses biens (1), soit parce que le terme fixé pour l'exécution de l'obligation est arrivé (2), soit par la déchéance du terme résultant de la faillite du débiteur, de sa déconfiture, ou de la diminution, par son fait, des sûretés du créancier (3).

1393. Cependant le débiteur, non déchu du terme, peut obtenir du juge un délai pour se libérer, sauf le droit pour le créancier de prendre toutes mesures conservatoires (4).

On décide même que les juges peuvent accorder un sursis au débiteur, poursuivi par un créancier agissant en vertu d'un acte notarié ou d'un jugement revêtu de la formule exécutoire (5) ; mais, en matière de saisie immobilière, le seul droit du débiteur est de demander le renvoi de l'adjudication à soixante jours au plus (6).

1394. En cas de décès du débiteur, ses héritiers ont trois mois et quarante jours pour faire inventaire et prendre qualité ; pendant ce délai, il ne peut être obtenu de condamnation contre eux, le droit des créanciers se borne à l'introduction de deman-

(1) C. civ., 1186 ; Demolombe, XXIV, 642.

(2) C. civ., 1185 ; Aubry et Rau, § 303.

(3) C. civ., 1188 ; C. pr., 124 ; C. comm., 444 ; Cass., 10 mars 1845 ; Nîmes, 18 mars 1862 ; Agen, 20 février 1860 ; Rouen, 29 juin 1871, S. 71, 1, 220 ; Demolombe, XXV, 664 ; comp. Cass., 24 juillet 1878 ; Lyon, 6 février 1881 ; Ruben de Couder, *Faillite*, 263.

(4) C. civ., 1244 ; C. p. 122, 125 ; Demolombe, XXV, 596.

(5) Cass., 1er février 1830 ; Paris, 2 août 1849, 30 avril 1850 ; Alger, 27 février 1864, S. 64, 2, 184 ; Aubry et Rau, § 319, note 29 ; Larombière, art. 1244, n° 23 ; Demolombe, XXV, 593 ; — *Contrà*, Boitard et Glasson, 256 ; Bioche, *Dict., délai*, 55 ; Paris, 25 septembre 1884, S. 86, 2, 193 ; comp. Bazot, 332.

(6) C. pr., 703 ; Caen, 7 mars, 1849 ; Amiens ; 16 avril 1850 ; Limoges, 16 juin 1851 ; Dijon, 11 janvier 1878, S. 78, 2, 68 ; Demolombe, XXV, 595.

Digitized by Google

des à l'effet d'empêcher des prescriptions ou déchéances (1).

Ce qui vient d'être dit ne s'applique pas aux porteurs de titres exécutoires contre le débiteur décédé ; ceux-ci peuvent poursuivre l'exécution des biens héréditaires huit jours francs après avoir notifié leurs titres à l'héritier (2), qui, de son côté, peut former opposition aux poursuites, pour qu'elles restent en suspens jusqu'à l'expiration des délais accordés par la loi, à l'effet de prendre qualité (3).

1395. La signification préalable du titre exécutoire à l'héritier, à personne ou domicile, est indispensable pour la poursuite par la voie parée, mais elle devient inutile pour diriger une demande en condamnation contre l'héritier (4).

D'ailleurs, la notification aux héritiers peut contenir en même temps commandement de payer, pourvu que l'injonction leur laisse le délai de huitaine (5).

1396. Il nous paraît incontestable que les frais de la signification sont à la charge des héritiers, puisqu'elle est prescrite dans leur intérêt (6).

1397. Quant aux héritiers, donataires ou légataires du créancier, comme le débiteur ignore leur exis-

(1) C. civ., 797; C. pr., 774; Cass., 10 juin 1807; Bordeaux, 30 juillet 1834; Aubry et Rau, § 614; Demolombe, XIV, 279; Boitard, 265.

(2) C. civ., 877; Paris, 29 décembre 1814; Pau, 3 septembre 1829; Demolombe, XIV, 281; Aubry et Rau, § 614.

(3) Bordeaux, 30 juillet 1834; Angers, 17 août 1848; Demolombe, XIV, 284; Aubry et Rau, § 614.

(4) Rennes, 10 février 1875, S. 77, 2, 38; Chauveau, 1896; Demolombe, XVII, 57; Aubry et Rau, § 617, note 11.

(5) Rouen, 9 avril 1834; Grenoble, 22 juin 1826; — *Contrà*, Riom, 26 août 1879; Besançon, 8 décembre 1884, S. 85, 2, 124.

(6) Chartres, 14 août 1877; Tr. Grenoble, 2 février 1884, S, 85, 2, 118: Chauveau, 1896 *ter*; Audier, *J, avoués*, 1884, p. 246.

Digitized by Google

tence, ils doivent se faire connaître par la mention des titres qui leur donnent le droit d'agir.

1398. Il y a deux genres bien distincts de saisies : les unes telles que la saisie-exécution, la saisie brandon, la saisie des rentes et la saisie immobilière, constituent des voies d'exécution forcée ; les autres : saisie gagerie, conservatoire et foraine, la saisie revendication et la saisie-arrêt ne sont que des mesures de précaution (1).

Cependant il faut dire dès maintenant que la saisie-arrêt forme un type particulier : mesure conservatoire au début, elle conduit à une exécution forcée à l'égard d'un tiers.

1399. Des différences profondes subsistent entre les saisies exécutoires et les saisies conservatoires.

Ainsi une saisie exécutoire ne peut être exercée qu'en vertu de la grosse d'un jugement ou d'un acte notarié, et doit être précédée d'un commandement adressé au débiteur (2).

Ce commandement contient, outre la copie du titre, celle de la formule exécutoire en vigueur, à peine de nullité (3).

Au contraire, la saisie conservatoire est faite sans titre authentique, même sans titre privé, en vertu d'une autorisation, sur requête, du président du tribunal ou du juge de paix. En général, cette saisie ne comporte pas de commandement préalable, mais

(1) Boitard, 812, 813.

(2) C. pr., 551, 583, 636, 673, 780.

(3) C. pr., 146, 545 ; Poitiers, 17 juin 1875 ; Chinon, 5 août 1886, *Rev. not.*, 7610 ; Chambéry, 12 février 1887, *Rev. not.*, 7673 ; Chauveau, 1893, 2204 ; Deffaux et Harel, *Formule*, 25 et suiv. ; Boitard, 799 ; Bioche, *Exécution*, 90 ; comp. Toulouse, 16 mars 1877.

Digitized by Google

celui qui l'a pratiquée est obligé d'agir ensuite en justice pour la faire déclarer valable (1).

1400. Nous devons encore mentionner : la saisie conservatoire relative aux lettres de change et billets à ordre (2); la saisie contrefaçon en matière de brevets d'invention (3), et en matière d'imprimerie et de librairie (4); l'opposition concernant les titres au porteur perdus ou volés (5).

1401. Les diverses saisies sont de la compétence des huissiers; le remise des titres leur vaut pouvoir pour toutes les exécutions autres que la saisie immobilière, à raison de laquelle il est besoin d'un pouvoir spécial (6).

ARTICLE PREMIER

SAISIE-ARRÊT

I. — *Règles Générales*

1402. La saisie-arrêt ou opposition (les deux mots sont synonymes) est l'acte par lequel un créancier fait défense aux débiteurs de son débiteur de remettre ce qu'ils doivent, en d'autres mains que celles du saisissant (7).

1403. Celui qui est à la fois créancier et débiteur d'une même personne, peut valablement saisir-arrêter, entre ses propres mains les sommes dont il est

(1) Boitard, 833; Rousseau et Laisney, *Saisie cons.*, 1 et suiv.
(2) C. comm., 172, 187 ; C. pr., 417.
(3) L. 5 juillet 1841 ; Ruben de Couder, *Contrefaçon*, 46 et suiv.
(4) C. pén. 425, 427; L. 19 juillet 1793.
(5) L. 15 juin 1872; Décr. 10 avril 1873.
(6) C. pr., 556; Chauveau, 1918; Sol., 25 septembre 1884
(7) C. civ., 2092; C. pr., 557, comp. Garsonnet, § 588.

Digitized by Google

débiteur, pour avoir paiement de celles dont il est créancier (1).

1404. Tout créancier porteur d'un titre authentique ou sous seing privé, est fondé à pratiquer une saisie-arrêt (2).

Si le créancier n'a pas de titre, la saisie-arrêt doit être autorisée par une ordonnance sur requête, énonçant la somme due, rendue par le président du tribunal civil du domicile du débiteur, ou de celui du tiers saisi (3).

Quand la créance est commerciale, la permission de saisir-arrêter est donnée par le président du tribunal de commerce (4).

1405. Pour qu'un créancier soit admis à pratiquer une saisie-arrêt, il faut que sa créance soit exigible et non conditionnelle (5).

Mais on peut saisir-arrêter pour une créance résultant d'un jugement non signifié ou même frappé d'appel (6).

1406. Le cédant d'office non payé a le droit d'invoquer son privilège par voie d'opposition entre les mains du cessionnaire de son cessionnaire sans at-

(1) Cass., 27 juillet 1891, S. 92, 1, 225, *Rev. not.*, 8535; Lyon, 15 juin 1825, Toulouse, 13 novembre 1890, *Rev. not.*, 8415; Chauveau, 1923; Bioche, *Saisie*, 52; — *Contrà*, Rennes, 7 février 1889, S. 91, 2, 39; *Rev. not.*, 8088; Rodière; II, 291; Boitard et Glasson, 817.

(2) C. pr. 557; Cass., 5 août 1885, 1er mai 1889, S. 89, 1, 460.

(3) C. pr., 558; Cass., 16 mai 1882, 20 mai 1590, S. 93, 1, 511; comp. Cass., 10 novembre 1885.

(4) Paris, 26 janvier 1861; Boitard et Glasson, 815.

(5) C. pr., 551; Cass., 23 juin 1870; 27 avril 1885, S. 86, 1, 115: 4 juin 1896, S. 97, 1, 41; Dijon, 12 mars 1874; Poitiers, 12 décembre 1876; Grenoble, 26 mai 1882; Boitard, 816; Chauveau, 1926.

(6) Cass., 10 août 1881, S. 82, 1, 71; Paris, 28 novembre 1879, 11 mars 1880, 28 mars 1896, S. 97, 2, 8; Bordeaux, 12 juillet 1880; Roger, 76; — *Contrà*, Paris, 24 mars 1887, S. 89, 2, 51.

Digitized by Google

tendre la prestation de serment et quoique sa créance ne soit pas encore exigible (1).

1407. L'exploit de saisie-arrêt doit énoncer la somme pour laquelle la saisie est faite et si la créance n'est pas liquide, il sera nécessaire que le juge l'évalue avant la saisie (2).

1408. Dans la huitaine, outre les délais de distance, la saisie est dénoncée au débiteur saisi, avec assignation en validité devant le tribunal (3).

1409. Dans un pareil délai, à compter du jour de la demande en validité, cette demande doit être dénoncée au tiers saisi (contre-dénonciation) (4).

1410. Faute de demande en validité, la saisie est nulle ; faute de dénonciation de cette demande au tiers saisi, les paiements par lui faits seront valables (5).

Si l'assignation en validité n'a pas été suivie de jugement, elle se trouve atteinte par la péremption au bout de trois ans, à moins qu'elle n'ait fait l'objet d'un règlement, enregistré, entre le saisissant, la partie saisie et le tiers saisi (6).

1411. Souvent le créancier forme une saisie-arrêt en vertu d'un document informe, sans autorisation, et se borne à l'exploit de saisie-arrêt, surtout lorsque le tiers saisi est un officier public ou ministériel qui ordinairement ne veut pas se faire juge de la validité de la saisie ; mais il faut dire que cette pratique est irrégulière et dangereuse, le débiteur pouvant

(1) Cass., 21 juin 1864 ; Paris, 26 avril 1850 ; Poitiers, 4 avril 1881, S. 82, 2, 61.
(2) C. pr., 559 ; comp. Cass., 16 mai 1882, S. 84, 1, 154, D. 83, 1, 175.
(3) C. pr., 563 ; comp. Limoges 4 juin 1856, S. 56, 2 467.
(4) C. pr., 564 ; comp. 1033.
(5) C. pr., 565 ; Cass., 6 novembre 1872, S. 72, 1, 363.
(6) C. pr., 397 ; Cass., 12 février 1853 ; Caen, 25 octobre 1892, S. 94, 2, 33

Digitized by Google

demander la main-levée de la saisie, ou. ce qui est plus grave, céder la créance (1). Rappelons encore que les saisies-arrêts pratiquées aux mains des officiers ministériels qui ont fait des ventes amiables de meubles à crédit ne sont pas régulières, même quand l'officier vendeur est chargé de recouvrement, car il n'a qu'un mandat révocable ; pour être à l'abri de tout risque, la saisie-arrêt devrait être faite aux mains de tous les acheteurs, malgré les grands frais qui en résulteront.

1412. L'huissier qui fait une saisie-arrêt sans titre ou permis de saisir, s'expose à des peines disciplinaires et même à des dommages-intérêts (2).

1413. Si la saisie-arrêt n'a pas lieu en vertu d'un titre authentique, le créancier doit appeler le saisi (son débiteur) devant le tribunal, en condamnation au paiement de la somme due ; quand la saisie est formée en vertu d'un titre exécutoire, le saisi est seulement appelé en validité (3).

1414. La dénonciation au tiers saisi contient assignation en déclaration affirmative, lorsque la créance du saisissant est établie par titre authentique (4). Dans le cas contraire, l'assignation au tiers saisi, en déclaration des sommes dont il est débiteur, n'a lieu qu'après le jugement de condamnation rendu contre la partie saisie (5).

1415. La déclaration du tiers saisi est faite par lui-même ou par mandataire spécial, au greffe du

(1) Caen, 11 février 1884, S. 86, 2, 33 ; comp. C. civ., 1382 ; Cass., 17 mars 1873.

(2) Rouen, 22 août 1878 ; Dijon, 9 février 1894, S. 94, 2, 262.

(3) Cass., 28 juin 1881, S. 82, 1, 105 ; Chauveau, 1945 *sept.*

(4) Chauveau, 1956 *quinq* ; Garsonnet, § 607.

(5) C. pr., 568.

Digitized by Google

tribunal chargé de juger la validité de la saisie, ou devant le juge de paix de son domicile et, ensuite, déposée, avec pièces à l'appui, au greffe du tribunal (1).

1416. Une fois la déclaration affirmative faite et signifiée, si elle est contestée, un jugement rendu entre le saisissant, le tiers saisi et le débiteur saisi, statue sur les contestations (2).

1417. Jusqu'au jour où le jugement de validité acquiert l'autorité de la chose jugée, de nouvelles saisies peuvent être formées entre les mains du tiers saisi, qui doit les dénoncer au premier saisissant (3).

En cas de non survenance de nouvelles oppositions, le saisissant obtient paiement, en vertu du jugement de validité. S'il y a d'autres oppositions, le tiers saisi dépose les sommes qu'il doit à la caisse des consignations, pour être distribuées par contribution (4).

1418. Une saisie-arrêt peut avoir pour objet des objets mobiliers, animaux, etc. (5); après le jugement de validité, ils sont vendus dans la forme de la saisie-exécution (nº 1444), et le produit en deniers est partagé comme il vient d'être dit.

1419. Les saisies-arrêts ou oppositions formées entre les mains des receveurs, dépositaires ou administrateurs de caisses ou deniers publics, sont soumises à quelques règles particulières :

1º L'exploit de saisie n'est valable qu'à la condi-

(1) C. pr., 570 à 574, 577.

(2) C. pr., 570, 576 ; Cass., 22 avril 1857.

(3) C. pr. 575 ; Cass., 20 novembre 1860, 13 février 1865, 28 février 1880, S. 81, 1, 155, D. 81, 1, 427 ; comp. Rauter, 326 ; Roger, 642.

(4) C. pr., 579, 656.

(5) C. pr., 578.

Digitized by Google

tion d'être visé, sur l'original, par le fonctionnaire préposé pour le recevoir ; en outre, copie du titre du saisissant est remise avec celle de l'exploit (1) ;

2° Les fonctionnaires publics ne sont pas assignés en déclaration ; ils doivent seulement délivrer au saisissant un certificat énonçant la somme due au saisi et mentionnant les oppositions antérieures (2).

Quand le saisissant est seul opposant, il obtient paiement du comptable, sur le vu du jugement de validité passé en force de chose jugée. S'il y a plusieurs opposants, une distribution par contribution est ouverte et les bordereaux de collocation sont délivrés sur la caisse qui les solde (3) — (n° 1548).

1420. La saisie-arrêt de sommes dues par une fabrique d'église est faite entre les mains du trésorier (4).

Pour les sommes dues par une commune, les uns veulent que la saisie soit faite aux mains du maire, les autres entre celles du receveur municipal (n° 1056).

1420 *bis*. La saisie-arrêt de sommes dues par l'État se prescrit au bout de cinq ans (5) — (n° 1410).

1421. Quel est l'effet de la saisie-arrêt régulièrement pratiquée, à l'égard, soit des paiements faits par le tiers saisi, soit de la cession de la créance par le saisi ?

Supposons une somme de 10,000 fr. due par Pierre à Louis, et frappée de saisie-arrêt pour

(1) C. pr., 561 ; Décr. 18 août 1807 ; L. 5 juin 1835, 9 juillet 1836, 8 juillet 1837 ; comp. Toulouse, 15 mai 1894, S. 94, 2, 200.

(2) C. pr., 560 ; Décr., 18 août 1807 ; Pallain, 60 et suiv.

(3) Ord. 3 janvier 1816, art 17 ; Chauveau, 2184.

(4) Décr. 27 mars 1893, art. 23.

(5) L. 9 juillet 1836, art., 14 ; Cass., 9 juillet 1892, *Rev. not.*, 8770 ; Agen, 2 mai 1894, S. 94, 2, 203.

Digitized by Google

3,000 fr. par Jacques, créancier de Louis. Pierre, tiers saisi, peut payer ou compenser les 7,000 fr. formant la différence entre la créance du saisissant et la créance saisie ; de même Louis, débiteur saisi, peut transporter les 7,000 fr. Cela n'est pas douteux, car la saisie ne rend la créance indisponible qu'à l'égard du saisissant (1)

Mais, si postérieurement au paiement, à la compensation ou à la cession, il survient de nouveaux opposants, ceux-ci auront le droit de concourir avec le premier saisissant sur la somme de 3,000 fr. encore due par le tiers saisi ; par suite, le paiement, la compensation ou la cession ayant lieu au préjudice de la saisie, le saisissant primitif pourra exercer un recours pour la différence entre la collocation qui lui sera attribuée sur 3,000 fr. et celle qu'il aurait obtenue sur 10,000 fr., montant intégral de la créance saisie-arrêtée (2).

Ce système est rationnel ; nous pensons qu'il ne faut pas s'arrêter à diverses autres opinions émises, notamment à celle d'après laquelle l'effet de la saisie doit être limité au chiffre de la créance du saisissant, et celui-ci privé de recours à raison du paiement ou de la cession du surplus, en cas de survenance de nouvelles saisies-arrêts (3).

1421 *bis*. Les créances actives et passives se divisant de plein droit entre les héritiers, si le créancier

(1) C. civ., 1242, 1298; C. pr., 557; Paris, 26 juillet 1843; Riom, 23 janvier 1862, S. 62, 2, 530.

(2) Cass., 18 juillet 1843; Riom, 23 janvier 1862 précité; Aubry et Rau, § 317, note 20; § 359 *bis*, notes 41, 44; Demolombe, XXVII, 204 et suiv.; Colmet de Santerre, V, 184 *bis*, IV; comp. Houyvet, *Rev. prat.*, 1871, p. 177.

(3) Aix, 21 mai 1844; Orléans, 17 mai 1859, S. 59, 2, 534; Troplong, *Vente*, 927; J. G. *Saisie-Arrêt*, 425; Laurent, XXIV, 527 *bis*.

Digitized by Google

personnel de l'un des héritiers forme, du chef de son débiteur, une saisie-arrêt et qu'un jugement ait ordonné avant le partage, au débiteur de la succession, de verser entre les mains du saisissant, le montant de la dette jusqu'à concurrence de la part héréditaire de son débiteur, l'effet déclaratif du partage qui aurait lieu ensuite ne serait pas opposable au saisissant (1).

II. — *Saisie des petits salaires*

1422. Le salaires des ouvriers et gens de service ne sont saisissables que jusqu'à concurrence du dixième, quel que soit leur montant.

Les appointements ou traitements d'employés, commis et fonctionnaires ne sont saisissables qu'à concurrence d'un dixième, lorsqu'ils ne dépassent pas 2,000 fr. par an (2).

1423. Si le créancier a un titre, il devra le faire viser par le greffier de la justice de paix du domicile du débiteur saisi, avant de pratiquer la saisie-arrêt. A défaut de titre, la saisie-arrêt n'aura lieu que sur autorisation du juge de paix du domicile du débiteur saisi (3).

1424. La validité de la saisie, la déclaration affirmative et la distribution des salaires et appointements saisis-arrêtés, sont de la compétence du juge de paix (4).

(1) Cass., 4 décembre 1866, S. 67, 1, 5; Pau, 11 mars 1861; Roger, 451; Massé et Vergé, § 392, note 6; Larombière, art. 1220, n° 9; Demolombe, XVII, 294; Dutruc, 547; Demante III, 225 *bis*, VII.

(2) L. 12 janvier 1895, art. 1; Tr. Lyon, 20 décembre 1895, S. 96, 2, 52; Seine, 22 mai 1896; Lille, 8 juin 1896, S. 97, 2, 54.

(3) Même loi, art. 4.

(4) Même loi, art. 9 à 12.

Digitized by Google

ARTICLE DEUXIÈME

SAISIE-GAGERIE

1425. Le droit de faire pratiquer la saisie-gagerie est accordé aux propriétaires (1) et principaux locataires d'une maison ou d'un bien rural, pour loyers et fermages exigibles, et pour toutes créances résultant de l'exécution du bail (2), sur les effets et fruits étant dans les maisons, les bâtiments ruraux et sur les terres (3) formant l'objet de la location, qu'elle soit écrite ou verbale.

C'est seulement un jour franc, après une sommation de payer, que la saisie-gagerie peut avoir lieu.

S'il y a nécessité de saisir immédiatement, le créancier fait présenter une requête à l'effet d'être autorisé à saisir-gager sur l'heure, sans sommation préalable (4).

1425 *bis*. La permission de saisir-gager est accordée par le juge de paix du lieu où la saisie doit être faite, toutes les fois que le prix annuel du bail n'excède pas 400 fr.; dans les autres cas, c'est le président du tribunal civil qui a compétence (5).

1426. La saisie-gagerie est une mesure conservatoire qui ne devient saisie exécution qu'en vertu du jugement de validité; en conséquence, le proprié-

(1) Celui qui a cessé d'être propriétaire des immeubles loués perd le droit de saisir-gager (Cass., 14 décembre 1892, S. 93, 1, 149).

(2) C. pr., 819; Lyon, 9 juillet 1860; Alger, 25 juin 1878; Tr. Bordeaux, 17 juin 1895, S. 96, 2, 254; comp. Aix, 6 février 1822; Paris, 26 décembre 1871; Douai, 8 février 1854, 26 avril 1884; Chauveau, 2793 *bis*, comp. Carou, 211.

(3) Caen. 3 avril 1894, S. 94, 2, 312.

(4) C. pr., 819; Cass., 14 mars 1383, S. 83, 1, 204.

(5) C. pr. 819; L. 25 mai 1838, art 10, 2 mai 1855; Caen, 22 novembre 1882, S. 5, 2, 81.

Digitized by Google

taire ayant un bail notarié a intérêt à procéder de préférence par voie de saisie-exécution (1).

1427. Après la saisie-gagerie, le locataire est assigné en validité devant le juge de paix pour une location ne dépassant pas 400 fr., et devant le tribunal civil pour les locations d'un chiffre supérieur (2).

1428. L'assignation en validité peut demander l'expulsion du fermier, la résiliation du bail, la relocation des lieux aux risques et périls du saisi, la nomination d'experts pour les réparations et dégradations, etc. (3).

1429. Dans les cas urgents, le bailleur a la faculté d'obtenir l'expulsion avant le jugement de validité, par ordonnance de référé (4).

1430. Quand la saisie-gagerie est validée, l'affaire suit les formes de la saisie-exécution (5).

1431. D'ailleurs, un propriétaire peut même saisir-gager pour loyers ou fermages à échoir, en cas de déplacement frauduleux et lorsque les circonstances prouvent que l'intention du locataire est de soustraire peu à peu son mobilier aux poursuites du propriétaire (6).

L'annonce, par le locataire commerçant, d'une liquidation de marchandises, autorise le propriétaire à prendre des mesures conservatoires de son privilège sur le prix des marchandises (7).

(1) Paris, 25 mai 1867, S. 68, 2, 9; Boitard, 1081; Chauveau, 2807 *bis*, 2812.

(2) C. pr., 824; L. 25 mai 1838, art. 3, 2 mai 1855, art. 1; Chauveau, 2811.

(3) Comp. Cass., 25 mai 1870; Paris, 11 février 1874, S. 74, 2, 107; De Belleyme, II, 150.

(4) C. pr., 808 et suiv.; Agnel, 992; De Belleyme, 574.

(5) C. pr., 821, 824.

(6) Douai, 8 février 1854; Chauveau, 2799; Bioche, *Dict.*, Saisie Gag., 5.

(7) Paris, 23 février 1884, 15 avril 1885, S. 87, 2, 183.

Digitized by Google

1432. En aucun cas, le propriétaire ne peut mettre la main sur les meubles de son locataire sans une saisie (1).

ARTICLE TROISIÈME

SAISIE FORAINE

1433. Tout créancier, même sans titre, peut, sans commandement préalable, mais avec permission du président du tribunal civil du lieu où sont les effets, ou du juge de paix (pour n'importe quelle somme), faire saisir les effets trouvés dans la commune qu'il habite, — appartenant à son débiteur forain (2).

On doit considérer comme débiteur forain celui qui n'a ni domicile, ni établissement sérieux dans la commune du créancier, où il ne s'est trouvé qu'accidentellement (3).

1434. Le jugement de validité de la saisie foraine est toujours de la compétence du tribunal civil du lieu de la saisie (4).

1435. Après la validité, les règles à suivre sont celles de la saisie-exécution (5).

ARTICLE QUATRIÈME

SAISIE-REVENDICATION

1436. La voie de la saisie-revendication peut être exercée tant par le propriétaire de la chose que par

(1) Cass., 14 mars 1883, S. 83, 1, 204.

(2) C. pr., 822 ; Chauveau, 2808 ; Boitard et Glasson, 1086.

(3) Cass., 7 août 1877, S. 78, 1, 317 ; Paris, 25 août 1842 ; Chauveau, 2807 *ter* ; Bertin, 493 ; Bouchon, 161 ; — *Contrà*, J. G., *Sais. for.*, 3 ; Rousseau et Laisney, *eod.*, v. 2.

(4) Boitard et Glasson, 1088 ; Chauveau, 2811.

(5) C. pr., 825.

Digitized by Google

celui qui prétend avoir un privilège sur cette chose, se trouvant en la possession d'un tiers (1).

1437. Pour saisir-revendiquer, le créancier, même porteur d'un titre, est obligé à peine de nullité et de dommages-intérêts, d'en demander autorisation au président du tribunal civil du domicile du détenteur actuel. Ce magistrat, en cas d'urgence, peut permettre de saisir un jour férié (2).

1438. La requête au président doit contenir la désignation sommaire des objets revendiqués (3).

1439. Après la saisie, il est nécessaire de former une demande en validité (4).

L'action est introduite contre celui chez lequel les objets ont été saisis et devant le tribunal de son domicile ; s'il ne prétend exercer aucun droit sur les objets et n'en être que simple détenteur, c'est contre celui qui allègue en être propriétaire ou créancier-gagiste que la demande est intentée.

1440. En cas de saisie-revendication de meubles enlevés par un locataire, on assigne celui-ci pour voir déclarer la saisie valable et convertie en saisie-exécution ; en même temps, on assigne le propriétaire chez lequel les meubles ont été transportés pour voir dire qu'ils n'ont pas cessé d'être le gage du saisissant, à moins que ce propriétaire ne déclare qu'il ne conteste pas la validité de la revendication ; dans ce cas, le locataire seul est mis en cause (5).

(1) C. civ., 2102, 2279 ; Boitard et Glasson, 1089 ; Chauveau, 2812 *ter* ; Joccoton, *Actions*, 37.

(2) C. pr., 826, 828 ; Chauveau, 2816.

(3) C. pr., 827 ; Chauveau, 2818.

(4) C. pr., 831 ; Boitard et Glasson, 1092.

(5) Chambéry, 29 avril 1872 ; Versailles, 14 décembre 1856, *J. av.*, 56, 652 ; Chauveau, *Form.*, 539.

Digitized by Google

1441. Quand la saisie-revendication est faite par le propriétaire des objets, le jugement de validité lui restituant la propriété, clôt la procédure ; mais le locateur qui revendique les meubles déplacés par son locataire peut avoir intérêt, au lieu de se borner à la réintégration dans son immeuble, à suivre la procédure de saisie-gagerie pour arriver à la vente.

1442. Ce qui précède s'applique aux revendications en matière civile.

La revendication en matière de faillite donne lieu à beaucoup de difficultés, dont l'examen ne rentre pas dans le plan de cet ouvrage. Bornons-nous à dire que la revendication peut être demandée amiablement au syndic et au juge de la faillite ; en cas de refus, la demande est portée contre le syndic devant le tribunal de commerce, par simple assignation, sans ordonnance préalable du juge (1).

ARTICLE CINQUIÈME

SAISIE-EXÉCUTION

1443. Le créancier d'une somme liquide, certaine et exigible, porteur d'un titre exécutoire, judiciaire ou notarié est autorisé à saisir-exécuter les meubles de son débiteur pour arriver à leur vente (2).

De ce qu'une saisie-exécution ne saurait avoir lieu que pour une créance liquide et exigible, il résulte qu'un propriétaire n'est pas fondé à pratiquer une saisie de cette nature pour des fermages non échus (3).

(1) C. comm., 574 à 576 ; comp. Cass., 11 juin 1872, S. 72, 1, 284 ; Bédarride, III, 1142 ; Renouard, II, 350 ; Rivière, p. 787.

(2) C. pr., 551 ; Chauveau, 2001.

(3) Amiens, 3 janvier, 1893, S. 94, 2, 175 ; Chauveau, 2001 ; Garsonnet, § 542.

Digitized by Google

1444. Il n'est permis de procéder à la saisie-exécution qu'un jour franc (susceptible d'augmentation à raison des distances), après commandement de payer fait au débiteur, et contenant copie du titre du créancier (1).

1445. Des contestations nombreuses peuvent être élevées par le débiteur saisi ou par des tiers ; elles ont ordinairement pour objet des demandes en nullité de la saisie, en sursis avec offre d'à-compte, en revendication ou en distraction de meubles saisis.

Ces incidents nécessitent un référé devant le président du tribunal, lorsqu'ils sont soulevés par le saisi, et à une instance devant le tribunal, quand ils proviennent de tiers (2).

1446. S'il n'y a pas d'incident, la vente des objets saisis a lieu au jour fixé sur le procès-verbal de saisie (3) ; dans le cas contraire, le jour primitivement indiqué étant écoulé, une signification de vente doit être faite au saisi (4).

1447. Après les publications légales, la vente a lieu, et s'il ne survient pas d'opposition, l'officier ministériel vendeur prélève les frais de vente et les privilèges, puis remet le produit net au créancier poursuivant contre décharge (5).

1448. Lorsqu'il y a des créanciers opposants (6),

(1) C. pr., 583, 584 ; Boitard, 813, 840 ; Chauveau, 1995, 1996.

(2) C. pr., 607, 608 ; Cass., 13 août 1878 ; Chambéry, 29 avril 1872 ; Paris, 18 mars 1886, S. 86, 2, 105 ; Boitard, 862 à 866 ; Chauveau, 2066 et suiv.

(3) C. pr., 595, 613 ; Chauveau, 2050.

(4) C. pr., 614, 617.

(5) Cass., 11 novembre 1863, S. 64, 1, 23 ; Chauveau, 2097.

(6) Tout créancier peut former opposition sur le produit de la vente, sans titre ni permission du juge (C. pr., 609, 610 ; Cass., 17 juin 1895, S. 97, 1. 163 ; Garsonnet, § 580, note 6).

Digitized by Google

l'officier ministériel doit déposer le produit de la vente à la caisse des consignations, peur être réparti ultérieurement entre tous les créanciers, suivant leurs droits (1) -- (nº 1529).

1449. Cependant, le propriétaire, privilégié pour les loyers à lui dus, n'est pas obligé de subir les longueurs de la contribution ; il a la faculté d'appeler en référé la partie saisie et les créanciers opposants, pour se faire attribuer le montant de la vente, à concurrence de sa créance privilégiée, si elle n'est pas contestée (2).

L'ordonnance sur référé doit être signifiée et elle devient définitive, à défaut d'appel, dans le délai de quinze jours (3).

ARTICLE SIXIÈME

SAISIE-BRANDON

1450. La saisie des fruits pendants par racines, tels que céréales, foins, légumes, raisins, fruits des arbres et arbustes, pépinières, est appelée saisie-brandon (4).

Elle suppose un titre exécutoire et doit être précédée d'un commandement avec un jour franc d'intervalle (5).

1451. Cette saisie ne peut être faite que dans les

(1) C. pr., 609, 656, 657 ; Cass., 20 janvier 1862, S. 62, 1, 118.

(2) C. civ., 2102 ; C. pr., 661, 662 ; Cass., 26 janvier 1875 ; Rouen, 20 avril 1880, S. 81, 2, 245.

(3) C. pr., 809 ; Cass., 21 février 1854, 26 janvier 1875, S. 75, 1, 115 ; Rouen, 20 avril 1880 ; Tessier, 174 et suiv.

(4) C. pr., 626, 627 ; Rouen, 1er mars 1839 ; Boitard, 876 ; Chauveau, 2109 *bis*.

(5) C. pr., 551, 626 ; Chauveau, 2113.

Digitized by Google

six semaines qui précèdent l'époque ordinaire de la maturité des fruits, à peine de nullité (1).

1452. Parmi les objets susceptibles de saisie-brandon, il n'y en a point d'insaisissables ; mais le propriétaire d'une ferme, par cela même qu'il a droit aux pailles, est fondé à s'opposer à la vente des récoltes saisies sur son fermier (2),

1453. Pour la vente des fruits saisis et la distribution du prix, la loi renvoie aux formalités de la saisie-exécution (3).

ARTICLE SEPTIÈME

SAISIE DE RENTES

1454. La saisie des rentes perpétuelles ou viagères ne saurait avoir lieu sans un titre exécutoire, et elle doit être précédée un jour franc auparavant d'un commandement de payer (4).

1455. L'exploit de saisie contient défense au tiers saisi de payer et assignation en déclaration affirmative (5).

1456. Dans les trois jours de la saisie, outre les délais des distance, elle doit être dénoncée au saisi par exploit notifiant le jour de la publication du cahier des charges, qui est dressé et déposé au greffe par l'avoué du saisissant (6).

(1) C. pr., 626 ; Cass., 29 août 1853 ; Rouen, 5 mai 1854 ; Bourges. 24 janvier 1863, S. 63, 2, 117. D. 63. 2, 155 ; Caen, 4 avril 1870, *J. av.*, 96, 350 ; Chauveau, 2114 ; Pigeau, 213.

(2) Nancy, 20 décembre 1871, S. 72, 2, 108 ; Chauveau, 2110.

(3) C. pr., 629 et suiv., 634, 635 ; Chauvoau, 2124 ; Boitard et Glasson, 881.

(4) C. pr., 636 ; Boitard, 882.

(5) C. pr., 637, 640.

(6) C. pr., 641 ; Boitard et Glasson, 885 ; Chauveau, 2136.

Digitized by Google

1457. L'adjudicataire de la rente paie son prix au saisissant s'il est seul créancier; dans le cas d'opposition, le prix est déposé à la caisse des consignations, pour être distribué par contribution (1).

1458. Les diverses formalités de la saisie des rentes sont empruntées partie à la saisie-arrêt, partie à la saisie immobilière (2).

1459. Quand le saisissant ne connaît pas le titre de la rente, il procède par voie de saisie-arrêt.

1460. La procédure de saisie des rentes s'applique à toutes espèces de rentes constituées sur particuliers, sur les communes ou sur les établissements publics (3).

1461. D'ailleurs, elle est étrangère aux rentes sur l'État, qui sont insaissables (4) — (nº 1382).

Quant aux droits incorporels, actions et obligations industrielles, la main-mise des créanciers est généralement soumise à la procédure de saisie-arrêt pour les valeurs nominatives, et à la saisie-exécution pour les valeurs au porteur, mais la jurisprudence laisse aux tribunaux le soin de régler le mode de vente suivant les circonstances (5).

ARTICLE HUITIÈME

SAISIE DE NAVIRE

1462. Un navire peut, comme tout autre bien,

(1) C. pr., 654.
(2) C. pr., 638, 648 : Boitard, 886.
(3) Boitard, 882 ; Chauveau, 2126 ; Rodière, 274.
(4) Arr. 8 nivôse, an VI, art. 4.
(5) Douai, 23 mars 1855, S. 55, 2, 639, D. 56, 2, 60; Buchère, 241, 431 et suiv., 819; Chauveau, 2126 *bis* ; Boitard, 883; Roger, 26.

Digitized by Google

être vendu par autorité de justice, par suite de la saisie pratiquée par les créanciers (1).

1463. Il n'est procédé à la saisie que vingt-quatre heures après le commandement de payer fait au propriétaire ou à son domicile, s'il s'agit d'une action ordinaire. Pour une créance privilégiée ou hypothécaire, le commandement peut être fait au capitaine (2).

1464. Le créancier hypothéqué sur partie du navire, ne peut saisir et faire vendre que la portion qui lui est affectée. Toutefois, si plus de la moitié du navire se trouve hypothéquée, le créancier a la faculté, après saisie, de le faire vendre en totalité, à charge d'appeler à la vente les copropriétaires (3).

1465. La saisie est notifiée au propriétaire, dans les trois jours, avec citation devant le tribunal civil pour voir dire qu'il sera procédé à la vente (4).

1466. Le procès-verbal de saisie est transcrit au bureau du receveur des douanes, et, sur l'état des inscriptions par lui délivré, la saisie est dénoncée aux créanciers inscrits, avec indication du jour de la comparution devant le tribunal (5).

1467. Un jugement du tribunal civil fixe la mise à prix et les conditions de la vente qui a lieu à la barre, ou devant notaire, ou encore par un courtier. La surenchère n'est pas admise (6).

(1) C. comm., 197.
(2) C. comm., 198, 199.
(3) L. 10 juillet 1885, art. 17 ; comp., Cass., 31 mars 1886, S. 86, 1, 261.
(4) Même loi, art. 23.
(5) Même loi, art. 24 ; Cass., 6 novembre 1893, S. 94, 1, 225.
(6) Même loi, art. 25 à 29.

Digitized by Google

ARTICLE NEUVIÈME

SAISIE IMMOBILIÈRE

1° Quelles personnes peuvent saisir

1468. L'expropriation forcée, ou saisie immobilière (expressions synonymes) des biens immobiliers du débiteur, sur la poursuite d'un créancier porteur d'un titre authentique et exécutoire, s'applique tant aux biens affectés à la créance en vertu du droit de gage général qu'à ceux grevés d'un droit de privilège ou d'hypothèque. En d'autres termes, le créancier chirographaire est fondé de pratiquer une saisie immobilière aussi bien que le créancier hypothécaire (1).

1469. La saisie ne peut avoir lieu que pour une créance liquide et exigible. On considère comme telle la créance résultant d'un arrêté de compte courant (2).

Quand la créance, quoique liquide, ne consiste pas en une somme d'argent, le créancier n'est autorisé à faire que la saisie, la dénonciation et la transcription, actes nécessaires pour en assurer l'effet, et il est sursis à toute autre poursuite jusqu'à l'évaluation pécuniaire de la créance (3).

1470. Si en général la saisie ne doit être faite qu'en vertu d'un jugement contradictoire ou par défaut devenu définitif (4), il en est autrement lorsque ce

(1) Lyon. 27 novembre 1811 ; Nancy, 9 juillet 1834 ; Chauveau, 2198 ; Massé et Vergé, § 841, note 23 ; Pont, 43.

(2) C. civ., 2123 ; Cass., 26 mai 1873 ; Poitiers, 28 janvier 1878, S. 78, 2, 301.

(3) C civ., 2213 ; C. pr., 551 ; Pont, 60 ; Chauveau, 1913 et 2198 ; Garsonnet, § 548.

(4) C. civ., 2215 ; comp. C. pr.. 155 à 159, 450.

Digitized by Google

jugement a été déclaré exécutoire par provision nonobstant appel ou opposition, mais il sera sursis à l'adjudication jusqu'au jour où la décision sera devenue définitive (1).

1471. Le cessionnaire par acte authentique ou privé (2), d'une créance, et celui qui a été subrogé aux droits du créancier originaire (3) (hors le cas de subrogation consentie par le débiteur), ne sont admis à pratiquer une saisie immobilière qu'après avoir signifié leur titre au débiteur (4), avec le commandement tendant à la saisie (5).

1472. Lorsque le créancier est mineur ou interdit, la saisie est pratiquée au nom de l'incapable à la requête de son représentant légal, sans autorisation du conseil de famille (6).

1473. Que si le créancier est mineur émancipé ou majeur pourvu d'un conseil judiciaire, l'assistance du curateur ou du conseil sera nécessaire (7).

1474. Pour une femme mariée, quand la créance est soumise à l'administration du mari, c'est lui qui poursuit la saisie (8) ; dans le cas contraire, la poursuite sera intentée au nom de la femme, avec l'assistance du mari ou l'autorisation de la justice (9).

(1) C. civ., 2215 ; Caen, 14 mai 1849 ; Pont, 53 ; Chauveau, 2198 ; Aubry et Rau, § 778, note 44.

(2) Cass., 16 novembre 1840, S. 40, 1, 961 ; Massé et Vergé, § 841, note 31 ; Pont, 58.

(3) Montbéliard, 11 février 1869 ; Aubry et Rau, § 778, note 50.

(4) C. civ., 1690, 2214 ; Alger, 24 juin 1870, S. 71, 2, 203.

(5) Toulouse, 8 août, 1850 ; Chauveau, 2202 ; Aubry et Rau, § 778, note 47.

(6) Bruxelles, 12 novembre 1806 ; Duranton, XXI, 33 ; Pont, 44 ; Aubry et Rau, § 114 ; Chauveau., 2198 ; Thézard, 392 ; Garsonnet, § 537.

(7) C. civ., 482 ; Douai, 22 décembre 1863, S. 65, 2, 13 ; Demolombe, VIII, 285 ; Duranton, XXI, 24 ; comp. Cass., 1er juillet 1876.

(8) C. civ., 1428, 1549 ; Nîmes, 25 juin 1851 ; Rodière et Pont, 435, 1757.

(9) C. civ., 215 ; Boitard, 911 ; Thézard, 392.

Digitized by Google

1475. Au surplus, la poursuite en expropriation ne saurait être annulée sous prétexte que le créancier l'aurait commencée pour une somme plus forte que celle qui lui est due (1).

2° Quels biens peuvent être saisis

1476. Tous les immeubles susceptibles d'hypothèques peuvent être frappés de saisie (2) — (n° 479) par un créancier, quel que soit son rang (3), et malgré l'existence de saisies-arrêts aux mains du débiteur (4).

1477. Néanmoins les créanciers personnels d'un copropriétaire ne seraient pas fondés à saisir sa part indivise dans les immeubles dépendant d'une succession, d'une communauté conjugale ou d'un fonds social, avant le partage définitif de l'indivision (5), qu'ils sont d'ailleurs autorisés à provoquer, en cas de négligence de leur débiteur (6).

1478. La nullité de la saisie de biens indivis peut être invoquée soit par les copropriétaires du saisi, soit par celui-ci (7) ; elle serait couverte à l'égard du saisi, à défaut d'avoir été proposée trois jours avant l'adjudication (8). Quant aux copropriétaires du saisi, ils ont le choix d'opposer l'exception d'in-

(1) C. civ., 2216.

(2) C. civ., 2118, 2204.

(3) Cass., 10 février 1818 ; Chauveau, 2198.

(4) Cass., 26 mai 1807 ; Roger, 430 ; Grenier, 482.

(5) C. civ., 2205 ; Pau, 8 mars 1865, S. 65, 2, 90 ; Aubry et Rau, § 778, note 20 ; Pont, 8 : Thézard, 385 ; Chauveau, 2198.

(6) C. civ., 1166 ; Cass., 26 juillet 1854, 11 décembre 1882, S. 84, 1, 229 ; Orléans, 8 décembre 1881.

(7) Bordeaux, 5 décembre 1832 ; Lyon, 9 janvier 1833, S. 33, 2, 381 ; Aubry et Rau, § 778, note 21 ; Thézard, 385 ; Pont, 12.

(8) C. pr., 728, 729 ; Cass., 3 janvier 1872, 18 mai 1881, D. 82, 1, 263,

Digitized by Google

division ou de consentir à la vente en réservant leurs droits sur le prix (1).

1479. Le créancier ayant un privilège ou une hypothèque sur des immeubles déterminés, n'est autorisé à saisir les immeubles non soumis à son gage spécial qu'en cas d'insuffisance de ceux qui s'en trouvent grevés, de sorte que le créancier dépourvu de toute hypothèque est, dans ce cas, plus favorablement traité que celui qui en a une spéciale (2).

C'est au créancier qu'incombe la charge de prouver l'insuffisance par tous les moyens propres à l'établir, tels que baux, estimations, ventes, extraits de la matrice foncière, aveu du débiteur (3).

1480. En principe, le créancier ayant pour gage tous les biens de son débiteur est admis à les saisir en totalité ou en partie.

Toutefois, la saisie des immeubles, situés dans différents arrondissements, ne peut avoir lieu que successivement, à moins qu'ils ne fassent partie d'une seule et même exploitation, ou que leur valeur totale ne soit inférieure au montant réuni des sommes dues tant au saisissant qu'aux autres créanciers inscrits (4).

La valeur des biens s'établit d'après les baux authentiques sur le pied du denier 25; à défaut de baux, elle est calculée sur le pied du denier 30, d'après le rôle des contributions foncières (5).

1481. Si les biens hypothéqués au créancier et les

(1) C. civ., 2205 ; Cass., 19 avril 1858, S. 58, 1, 343.

(2) C. civ., 2209 ; Pont, 21 ; Aubry et Rau, § 778, note 21.

(3) Cass., 27 juin 1827, 6 février 1843 ; S. 43, 1, 414 ; Toulouse, 26 juillet 1834 ; comp. C. civ., 2165 ; L. 14 novembre 1808 ; Duranton, XIX, 24 ; Pont, 19 ; Aubry et Rau, § 778, notes 28 à 31.

(4) C. civ., 2210 ; L. 14 novembre 1808, art. 1.

(5) L. 14 novembre 1808, art. 2.

Digitized by Google

biens non hypothéqués, ou les biens situés dans divers arrondissements, font partie d'une seule et même exploitation, la vente des uns et des autres est poursuivie ensemble, si le débiteur le requiert; et ventilation se fait du prix de l'adjudication s'il y a lieu, à raison du concours d'hypothèques générales et spéciales (1) — (nº 1633).

1482. Les immeubles formant le domaine privé de l'État, des départements, des communes et des établissements publics soumis au contrôle de l'autorité administrative, ne peuvent être saisis (2) — (nº 1388).

1483. A partir du jugement déclaratif de faillite ou de liquidation judiciaire, les créanciers chirographaires sont privés du droit de poursuivre la vente des biens qu'ils n'auraient pas saisis antérieurement (3).

Quant aux créanciers hypothécaires, dont les créances sont devenues exigibles par la faillite ou la liquidation, ils peuvent individuellement exercer des poursuites tendant à la saisie et à la vente des immeubles hypothéqués (4), pourvu qu'elles soient commencées avant l'union (5).

(1) C. civ., 2211; C. pr., 743.

(2) L. 16-24 août 1798, tit. 2, art. 13, 6-22 août 1791, tit. 12, art. 9; Décret 1er germinal an XIII, art. 48; Av. Cons. d'État, 18 juillet, 12 août 1807, 11-26 mars 1813; comp. L. 10 août 1871, art. 55, 5 avril 1884, art. 110, 124.

(3) C. comm., 571; L. 4 mars 1889; Paris, 30 novembre 1839; Pont, 46; Aubry et Rau, § 778, note 56; Boitard, 912. Cependant le créancier porteur d'un titre exécutoire, même sans hypothèque, a le droit de continuer les poursuites de saisie commencées avant la faillite (Angers, 22 mars 1874, Paris, 3 avril 1886, J. Av. 86, p. 456; J. G. *Faillite*, 230; — *Contrà*, Lyon-Caen et Renault, 2686; Ruben de Conder, *Dict. faill.*, 226.

(4) Cass., 28 mars 1865; Angers, 15 mai 1861; Agen, 20 février 1866; Lyon, 16 février 1881, S. 82, 2, 44, D. 81, 2, 237; Aix, 24 avril 1884; Aubry et Rau, § 303, note 17; Bioche, *Faillite*, 227; Boitard, 912; Marcadé, art. 1188; — *Contrà*, Paris, 12 décembre 1861; Bédarride, III, 1083; Demolombe, XXV, 661, 699; Rivière, p. 785.

(5) C. comm., 572,

Digitized by Google

1484. Toutes les fois que le débiteur est un mineur (émancipé ou non), ou un interdit, ses immeubles ne peuvent être saisis qu'après discussion préalable du mobilier, à moins qu'il ne s'agisse d'immeubles indivis entre l'incapable et un majeur tous deux obligés, ou que les poursuites n'aient été commencées contre un débiteur majeur, par exemple quand le mineur est devenu débiteur en qualité d'héritier du débiteur originaire (1).

1485. Enfin, si le débiteur justifie par baux authentiques que le revenu net et libre de ses immeubles, pendant une année, suffit pour le paiement de la dette en principal, intérêts et frais, et qu'il en offre la délégation au créancier, le tribunal devant lequel l'expropriation est poursuivie peut ordonner la suspension des poursuites, sauf à en autoriser la continuation suivant les derniers errements, s'il survient quelque obstacle au paiement (2).

3° Contre qui la saisie est poursuivie

1486. En principe, les poursuites d'expropriation s'exercent contre le propriétaire, ou contre ses représentants s'il est incapable.

Ces poursuites sont dirigées contre : le tuteur du mineur non émancipé ou de l'interdit (3); le mineur émancipé et son curateur; le pourvu d'un

(1) C. civ., 2206, 2207 ; Agen, 15 mars 1857, S. 57, 2, 325 ; Pont, 15 à 17 ; Boitard, 912 ; Grenier, 476 ; Duranton, XXI, 16 à 19 ; Aubry et Rau, § 778, notes 57 à 60.

(2) C. civ., 2212 ; Chauveau, 2214 ; Bioche, 66 ; Pont, 29 ; Colmet de Santerre, IX, 208 *bis*, II ; Thézard, 389 ; Garsonnet, § 645.

(3) C. civ., 450 ; Duranton, XXI, 38 ; Aubry et Rau, § 778, note 66 ; Pont, 35 ; Garsonnet, § 540.

Digitized by Google

conseil judiciaire et son conseil (1); la femme et son mari (2). Si le mari refuse d'assister la femme ou s'il est mineur, elle sera autorisée par la justice (3). Si le mari majeur refuse d'autoriser sa femme mineure, ou s'ils sont tous deux mineurs, le tribunal nomme à la femme un curateur contre lequel la poursuite est exercée en même temps que contre la femme (4).

1487. La saisie des immeubles de communauté est poursuivie contre le mari seul (5).

1488. En cas de faillite du propriétaire, c'est contre les syndics seuls que sont intentées ou suivies toutes les actions (6).

1489. Dans l'hypothèse d'immeubles passés aux mains d'un tiers détenteur, la poursuite est dirigée contre lui (nº 985).

1490. D'un autre côté, l'action est portée devant le tribunal dans le ressort duquel sont situés les immeubles saisis (7). Quand les immeubles sont situés dans des arrondissements différents, il doit y avoir autant de procédures successives et séparées que d'arrondissements (8). Mais si les biens situés dans divers arrondissements sont réunis comme faisant partie d'une même exploitation, une seule

(1) C. civ., 482, 499, 553; Cass., 27 mars 1832; Demolombe, VIII, 307; Boitard, 911; Pont, 35; comp. loi 30 juin 1838, art. 33.

(2) C. civ., 2208; Cass., 17 janvier 1848; Duranton, XXI, 37; Grenier, 487; Pont, 37; Aubry et Rau, § 778, note 68; Demolombe, IV, 134.

(3) C. civ., 224, 2208; Boitard, 911; comp. Demolombe, IV, 226 à 231.

(4) C. civ., 215, 2208; comp. Douai, 27 août 1842.

(5) C. civ., 2208; Pont, 32; Chauveau, 2198, § 2.

(6) C. comm., 443; Pont, 34; Chauveau, 2198, § 2, 4°; Rivière, p. 690.

(7) C, civ., 2210, 2211; Chauveau, 2198; Boitard, 911; comp, Grenoble, 12 avril 1851.

(8) C. civ., 2210; L. 14 novembre 1808, art. 4; Pont, 41.

Digitized by Google

poursuite s'exerce devant le tribunal dont l'arrondissement contient le chef-lieu ou la partie la plus importante de l'exploitation, en vertu d'une ordonnance rendue sur requête présentée au président du tribunal de première instance du domicile du débiteur et communiquée au ministère public (1).

4° Formalités de la saisie

A — *Mise sous main de justice*

1491. Toute saisie immobilière doit être précédée d'un commandement de payer, signifié trente jours à l'avance, soit à la personne du débiteur, soit à son domicile général, soit encore au domicile élu pour l'exécution forcée de l'obligation, à raison de laquelle la poursuite a lieu (2).

Si le créancier laisse écouler plus de quatre-vingt-dix jours entre le commandement et la saisie, il est tenu de renouveler le commandement (3).

1492. Le procès-verbal de saisie indique le tribunal où sera portée la saisie et contient constitution d'avoué pour le saisissant (4).

1493. Ce procès-verbal est dénoncé en entier à la partie saisie, dans la quinzaine au plus tard, outre les délais de distance (5).

1494. Dans les quinze jours de la dénonciation, la saisie et l'exploit de dénonciation doivent être

(1) L. 14 novembre 1808, art. 1 et 3; Pont, 24.

(2) C. civ., 111, 2217; C. pr. 673, 674; Cass., 5 février 1811; Bourges, 27 juin 1823; Chauveau, 2199; Demolombe, I, 376 et suiv.; Boitard, 914.

(3) C. pr., 674; Cass., 8 avril 1862; Bordeaux, 28 mars 1876, S. 77, 2, 85, D. 77, 2, 151; Boitard, 915.

(4) C. pr. 675.

(5) C. pr. 677; Caen, 28 mars 1868, S. 69, 2, 210, D. 70, 2, 48; Chauveau, 2257; Bioche, *Saisie*, 207.

Digitized by Google

transcrits au bureau des hypothèques (1) à peine de nullité (2).

1495. Cette transcription produit plusieurs effets : détermination du droit de poursuite en cas de concours de saisies (3) ; immobilisation des fruits des immeubles (4) ; avertissement aux tiers de ne plus traiter avec le saisi (5) ; connaissance de la saisie donnée aux créanciers hypothécaires autres que le saisissant (6) — (nº 121).

1496. Afin de connaitre l'état de la propriété de l'immeuble, l'avoué poursuivant requiert, tant du chef du saisi que des précédents propriétaires : 1º L'état des inscriptions ; 2º L'état des transcriptions et mentions des actes et jugements translatifs, modificatifs et résolutoires de la propriété (7).

L'avoué requiert les états sur le saisi et les anciens propriétaires remontant à 30 ans au moins, connus soit du saisissant d'après ses titres, soit du conservateur par des recherches sur les registres (8).

1497. A partir de la saisie, le saisi reste sequestre des biens, mais les créanciers peuvent introduire un référé pour faire nommer un séquestre judiciaire des biens non loués ; quant aux immeubles loués, les créanciers notifient une opposition aux locataires ou fermiers (9).

(1) C. pr., 678 à 680 ; comp. Cass., 13 juin 1860, S. 61, 1, 351, D. 60, 1, 352.

(2) C. P. 678, 715 ; Agen, 22 avril 1896, S. 97, 2, 905.

(3) C. pr., 679, 680, 719, 720.

(4) C. pr., 682, 685 ; Cass., 6 décembre 1870, 24 janvier 1872, 24 novembre 1883, S. 85, 1, 423, D. 85, 1, 12.

(5) C. pr., 686.

(6) Boitard et Glasson, 918 ; Garsonnet, § 661.

(7) C. civ., 2196 ; Chauveau, 2329.

(8) C. pr., 692 ; Caen, 14 novembre 1849 ; Bourges, 13 décembre 1851 ; comp. Rouen, 30 mars 1895, S. 96, 2, 41.

(9) C. pr., 681, 685 ; Boitard, 920 ; comp. Cass., 14 novembre 1883, S. 85, 1, 423.

Digitized by Google

1498. Pour parvenir à la vente forcée des immeubles hypothéqués à son profit, la Société du Crédit foncier remplit des formalités plus simples et plus expéditives que celles du droit commun : elles sont énumérées dans la législation spéciale de cet établissement (1).

B. — *Conditions de la vente*

1499. Après ces formalités, l'avoué poursuivant dresse le cahier des charges, qui est déposé au greffe du tribunal civil dans les vingt jours de la transcription de la saisie (2).

1500. Dans les huit jours du dépôt, outre les délais de distance, sommation est faite au saisi de prendre communication du cahier des charges, de fournir ses observations, d'assister à la publication de l'enchère et à la fixation de l'adjudication (3).

1501. Semblable sommation est faite, dans le même délai, aussi outre les distances : 1° Aux créanciers inscrits, aux domiciles élus dans leurs inscriptions. Si parmi eux se trouve le vendeur de l'immeuble saisi, la sommation à ce créancier portera qu'à défaut de former sa demande en résolution et de la notifier au greffe avant l'adjudication il sera définitivement déchu, à l'égard de l'adjudicataire, du droit de la faire prononcer (4) ; 2° A la femme du saisi, aux femmes des précédents propriétaires, au subrogé-tuteur des mineurs ou interdits, ou aux mineurs devenus majeurs ; si dans l'un et l'autre

(1) Décr. 28 février 1852, art. 32 à 42 ; comp. J. G., *Soc. de Crédit*, 218 *Rép. gén. du Dr.*, Crédit Fonc., 313 ; Josseau, 257.

(2) C. pr., 690.

(3) C. pr., 691 ; Chauveau, 2323 ; comp. Nancy, 16 janvier 1869.

(4) C. pr., 717 ; Rouen, 30 mars 1895, S. 96, 2, 41.

Digitized by Google

cas, les mariage et tutelle sont connus du poursuivant, d'après son titre. Cette sommation contiendra, en outre, l'avertissement que pour conserver les hypothèques légales sur l'immeuble exproprié, il sera nécessaire de les faire inscrire avant la transcription du jugement d'adjudication (1).

1502. Dénonciation de cette sommation est faite au procureur de la République, afin qu'il puisse faire inscrire les hypothèques légales (2) — (nos 834, 853).

1503. Enfin, mention des deux sommations doit avoir lieu dans la huitaine de la dernière, en marge de la transcription de la saisie (3).

1504. Le cahier d'enchères est lu et publié à l'audience du tribunal, qui statue sur les dires tendant à modifier les conditions de l'enchère, et fixe le jour de l'adjudication (4).

1505. La vente est annoncée par des placards et insertions, aux soins de l'avoué poursuivant (5).

1506. Des incidents peuvent s'élever sur la saisie jusqu'au moment de l'adjudication, notamment de la part du saisi qui demande un délai. L'adjudication peut être différée de quinze jours au moins et de soixante au plus ; le jugement prononçant le sursis fixe le nouveau jour de vente, et de nouvelles publications ont lieu (6).

(1) C. pr., 692.
(2) C. pr., 692 ; Boitard et Glasson, 942 ; Garsonnet, § 673.
(3) C. pr., 693 ; Garsonnet, § 674.
(4) C. pr., 694, 695 : comp. Agen, 26 janvier 1867, S. 67, 2, 67, D. 67, 2, 245.
(5) C. pr., 696 à 701 ; Boitard, 946 à 949 ; Garsonnet, § 681, 682.
(6) C. pr., 703, 704.

Digitized by Google

C. — *Adjudication*

1507. Les enchères ne sont portées que par les avoués, qui ont trois jours pour déclarer l'adjudicataire (1).

1508. L'adjudicataire déclaré par l'avoué a lui-même vingt-quatre heures pour déclarer command, pourvu que cette faculté lui ait été réservée (2).

1509. S'il n'est porté aucune enchère, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix (3).

1510. Le jugement d'adjudication est signifié au saisi, qui a dix jours pour porter appel (4).

1511. Puis ce jugement est transcrit aux hypothèques dans les quarante-cinq jours et mentionné sommairement en marge de la transcription de la saisie (5).

1512. Toute personne peut porter une surenchère du sixième dans la huitaine de l'adjudication (6).

D. — *Incidents*

1513. Parmi les sept incidents prévus pur le Code de procédure dans la poursuite de saisie immobilière (7), nous ne voulons en retenir que deux : la conversion et la folle enchère.

(1) C. pr., 705, 707 ; comp. 1033 ; Garsonnet, § 714.

(2) Cass., 21 avril 1811, 1er février 1854, D. 54, 1, 72 ; Déc. min. fin., 29 juin 1813.

(3) C. pr., 706. Il n'en est pas ainsi après conversion (Paris, 28 avril 1851, S. 51, 2, 285).

(4) C. pr., 716, 731 ; Boitard et Glasson, 964.

(5) C. pr. 717 ; L. 23 mars 1855.

(6) C. pr., 708 à 710 ; Boitard, 969 à 979 ; Petit, 18 ; Bioche, 258 ; Garsonnet, § 715.

(7) C. pr., 718 à 727.

Digitized by Google

1ère Conversion

1514. A partir de la transcription de la saisie, le poursuivant et le saisi, majeurs et maîtres de leurs droits, sont libres de demander au tribunal que l'adjudication soit faite aux enchères devant notaire ou en justice, sans autres conditions que celles prescrites pour la vente des immeubles des mineurs (1); c'est ce qu'on appelle: *Conversion de la saisie en vente volontaire.*

Après la sommation aux créanciers, la conversion ne peut avoir lieu qu'avec le consentement de tous les créanciers inscrits. La demande en conversion, formée par un tuteur, doit être autorisée par le conseil de la famille (2); quelle que soit l'époque à laquelle il intervient, le jugement de conversion est mentionné dans la huitaine, en marge de la transcription de la saisie (3).

1515. La vente sur conversion présente plusieurs avantages: au point de vue de l'amour propre du saisi, ses biens paraissant être vendus volontairement et à sa requête; la conversion facilite l'établissement d'un cahier des charges plus complet, notamment en ce qui concerne le droit de propriété, de sorte que les amateurs y trouvent plus de garanties; au moyen de la conversion, le saisi reste soumis comme vendeur à toutes les garanties de droit (4); enfin, la conversion permet de faire la vente en

(1). C. pr., 743; Boitard et Glasson, 1009; Garsonnet, § 739.

(2) C. pr., 743, 744 et suiv.; Chauveau, 2447 à 2450; comp. Cass., 11 novembre 1862.

(3) C. pr., 748.

(4) Cass., 26 janvier 1875; Paris, 23 février 1850; Chauveau, 2436; Boitard, 1016; comp. Jacob, II, 205.

Digitized by Google

l'étude d'un notaire d'une localité voisine de la situation des immeubles, où il est permis d'espérer un plus grand concours d'enchérisseurs.

2ème Folle enchère

1516. Il y a lieu à folle enchère lorsqu'un premier adjudicataire n'exécute pas les conditions de l'adjudication (1).

1517. Le fol enchérisseur est tenu de la différence entre son prix et celui de la revente sur folle enchère, sans pouvoir réclamer l'excédant s'il y en a; cet excédant profite aux créanciers, et, s'ils sont désintéressés, à la partie saisie (2).

Cependant si le prix supérieur, donné par la vente sur folle enchère, provient de travaux et constructions faits par le fol enchérisseur, c'est à lui ou à ses ayants droit que le montant doit en être attribué (3).

1518. La folle enchère peut être demandée à deux périodes : 1° Avant la délivrance du jugement d'adjudication, lorsque l'adjudicataire ne paie pas les frais de poursuite ou ne satisfait pas à d'autres clauses exigibles immédiatement (4); 2° après la délivrance du jugement, à défaut par l'adjudicataire de payer son prix ou d'exécuter les obligations imposées par le cahier des charges (5).

Au premier cas, la poursuite en folle enchère a

(1) C. pr., 733; Boitard, 1001; Garsonnet, § 749.

(2) C. pr., 740; Cass. 12 août 1862; Paris, 17 juillet 1872, S. 72, 2, 123, D. 73, 2, 133.

(3) Cass., 14 avril 1852; Paris, 4 mars 1858, S. 58, 2, 245, D. 61, 5, 240; Chauveau, *Quest.*, 2432 *quater*.

(4) C. pr., 734; Chauveau, *Quest.*, 2427 *bis*.

(5) C. pr., 734.

Digitized by Google

lieu sur un certificat, délivré par le greffier du tribunal ou par le notaire commis, constatant que l'adjudicataire n'a point satisfait aux conditions exigibles de l'adjudication (1).

Au deuxième cas, et après la délivrance des bordereaux de collocation, le créancier signifie son bordereau au fol enchérisseur avec commandement de payer le montant; trois jours après, la folle enchère est poursuivie (2)— (n° 1647).

E. — *Restitution de droits fiscaux*

1519. Pour clore ce qui concerne la saisie immobilière, rappelons : que si le prix d'adjudication ne dépasse pas 2,000 fr., toutes les sommes payées au Trésor public pour droits de timbre, d'enregistrement, de greffe et d'hypothèques sont restituées; que si le prix ne dépasse pas 1,000 fr., les divers agents de la loi subissent la réduction d'un quart sur leurs émoluments (3).

SIXIÈME SECTION

RÉSULTAT DES EXÉCUTIONS

1520. La sanction du droit de tout créancier est la vente ou réalisation en espèces des biens du débiteur pour se faire payer sur les deniers en provenant.

Cette réalisation résulte : d'aliénations volontaires, du produit des saisies-arrêts, et des ventes sur saisies mobilières ou immobilières.

(1) C. pr., 734; Cass., 19 juillet 1858, 31 décembre 1883, S. 85, 1, 199, D. 84, 1, 260.

(2) C. pr., 735; Cass., 17 juin 1863, S. 63, 1, 481.

(3) L. 23 octobre 1884, art. 3; comp. Garsonnet, § 768.

Digitized by Google

Si les deniers à distribuer suffisent pour désintéresser tous les créanciers, chacun d'eux recevra ce qui lui est dû, et le surplus, s'il en reste, reviendra au débiteur.

Quant au contraire les deniers sont insuffisants, les créanciers et le débiteur peuvent encore s'accorder pour la distribution amiable ; mais si un seul des intéressés refuse son concours, il y a lieu de recourir aux procédures de distribution par contribution ou par voie d'ordre.

Même dans le cas où les deniers sont assez considérables pour payer tous les créanciers, il peut arriver que le débiteur ou un créancier ne consente pas à la distribution ou qu'il y ait contestation sur le montant des créances, il faudra alors employer les voies judiciaires pour vaincre la résistance ou le mauvais vouloir.

I. — Distributions mobilières

ARTICLE PREMIER

DISTRIBUTION VOLONTAIRE

1521. L'accord des créanciers et du débiteur pour distribuer à l'amiable des deniers mobiliers, ou même des prix d'immeubles non grevés de privilèges ou d'hypothèques, est constaté par acte devant notaire ou sous-seings privés : peu importe que les deniers soient suffisants ou insuffisants pour payer tous les créanciers (1).

1522. On prélève, sur la somme à distribuer, les

(1) Boitard et Glasson, 887 ; J. G. *Distr.* 9,

Digitized by Google

divers privilèges suivant l'ordre légal, et ce qui reste est réparti au marc le franc entre les créanciers simplement chirographaires.

1523. Généralement les créanciers hypothécaires ou nantis de privilèges immobiliers n'interviennent à la distribution mobilière que dans le cas où leur gage paraît insuffisant.

Il est bien entendu que ces créanciers n'ont aucun droit de préférence sur les meubles (1).

1524. Le tuteur, sans autorisation du conseil de famille, et le mineur émancipé, assisté de son curateur, peuvent acquiescer à une distribution amiable (2).

1525. Si le débiteur ou dépositaire des deniers distribués n'est pas présent à l'acte, il lui est remis ou signifié (3).

1526. Le refus d'un seul créancier oblige les parties à recourir à une distribution judiciaire ; mais avant d'en arriver là, le créancier récalcitrant est sommé à comparaître devant le notaire qui constate l'accord, et établit les dividendes ; ensuite la répartition devra être notifiée au dissident, avec déclaration que s'il persiste dans son refus, les parties auront recours à une distribution judiciaire dont les frais resteront à sa charge, si la collocation qui lui sera attribuée n'est autre que celle que lui accordait la distribution amiable (4).

Dans ce cas, l'acte de distribution doit contenir

(1) C. civ., 2119 ; J. G., *Distr.*, 16.

(2) Bioche, *Drit.*, 22 ; Pigeau, 181.

(3) Hautefeuille, 355 ; Pigeau, 171 ; J. G., *Drit.*, 33.

(4) Chauveau, 2160 ; Boitard, 891 ; Audier, 752 ; Patron, 47 ; — *Contrà*, Bioche, *Drit.*, 36.

Digitized by Google

pouvoir à l'un des créanciers de suivre l'action judiciaire contre celui qui résiste.

1527. Quand le débiteur ne donne pas son consentement à la distribution amiable, les créanciers peuvent passer outre, mais ils restent exposés à de mauvaises querelles sur le chiffre des créances, sur leur rang, etc. En pareille circonstance, il est préférable, lorsque la distribution a une certaine importance, soit d'acheter le concours du débiteur, soit d'obtenir un jugement autorisant les créanciers à toucher du dépositaire la somme qui leur est due (1).

1528. D'ailleurs, il peut exister des contestations entre les créanciers sur le montant des créances; s'il n'y a que un ou deux dissidents, la distribution amiable n'est pas impossible à la condition d'en poursuivre l'homologation en justice contre ceux qui résistent (2).

ARTICLE DEUXIÈME

DISTRIBUTION JUDICIAIRE

1529. Lorsque les deniers arrêtés ou le prix des ventes ne suffisent pas pour payer les créanciers, et faute par le saisi et les créanciers de s'accorder dans le délai d'un mois, l'officier ministériel qui a fait la vente au comptant est tenu de consigner dans la huitaine suivante, à la charge de toutes les oppositions, le montant de la vente, déduction faite de ses frais, d'après la taxe qui en est faite par le juge sur la minute du procès-verbal (3).

(1) Chauveau, 2156 *bis*; comp. Orléans, 5 mars 1851, S. 52, 2, 359, D. 52, 2, 204.

(2) Chauveau, 2156 *bis*; Boitard et Glasson, 891.

(3) C. pr., 656, 657, 990; Comp. Caen, 11 février 1884, S. 86, 2, 32; Chauveau, *Quest.*, 2162.

Digitized by Google

Ce délai d'un mois compte : pour les sommes saisies et arrêtées, du jour de la signification au tiers saisi, du jugement qui fixe ce qu'il doit rapporter ; pour les deniers provenant de ventes ordonnées en justice, ou résultant de saisies-exécutions, saisies-foraines, saisies-brandons, ou même de ventes volontaires auxquelles il y avait eu des oppositions, du jour de la dernière séance du procès-verbal de vente ; pour les deniers provenant de saisies de rentes ou d'immeubles, du jour du jugement d'adjudication (1).

1530. La distribution par contribution est poursuivie par l'avoué le plus diligent, au nom de l'un des créanciers, de la partie saisie ou même du tiers saisi (2).

1531. L'avoué ouvre la contribution au moyen d'une inscription sur un registre spécial tenu au greffe, et du dépôt, à l'appui, de deux pièces délivrées par le préposé de la caisse des consignations ; l'une constatant les sommes déposées, et l'autre les oppositions dont elles sont frappées.

1532. Un juge est commis sur requête, — par le président ; — les pièces lui sont remises et il autorise le poursuivant à sommer les créanciers opposants de produire leurs titres dans les trente jours de la dernière sommation (3).

Sur la sommation qui lui est adressée au domicile élu dans la saisie-arrêt, chaque créancier fait sa demande en collocation par ministère d'avoué (4).

(1) Ord. 3 juillet 1816, art. 2 et 8.

(2) C. pr., 658 ; Chauveau, 2168 ; Boitard et Glasson, 893.

(3) C. pr., 659, 660 ; Paris, 15 juillet 1861, D. 61, 2, 217 ; Chauveau, 2171, 2173 ; Berriat, 557 ; Bioche, 90.

(4) Bordeaux, 7 juin 1839 ; Caen, 8 janvier 1845 ; Patron, 182.

Digitized by Google

1533. La partie saisie est sommée de prendre communication des productions et de contredire s'il y a lieu (1).

1534. A défaut de production dans le délai de trente jours, les créanciers opposants sont forclos ; ils ne seraient même pas admis à compléter leur production après l'expiration de ce délai (2).

1535. Les créanciers non opposants ne peuvent intervenir à la distribution et produire, après ce délai de trente jours accordé aux opposants, pour faire la production (3).

1536. Les créanciers pourvus d'hypothèques sont fondés à demander une collocation dans la distribution, non pas en vertu du droit hypothécaire, mais comme chirographaires, et la masse cédulaire ne pourrait les écarter en les renvoyant à l'ordre qui est ouvert ou qui s'ouvrira sur le prix des immeubles. Seulement, le saisi ou les créanciers chirographaires peuvent obtenir que le règlement définitif de la distribution soit différé jusqu'après la clôture de l'ordre (4).

1537. La demande en collocation de chaque créancier doit préciser les causes de la créance et indiquer si elle est privilégiée ou vient au marc le franc,

(1) C. pr., 663 ; Chauveau, 2178 *ter*.

(2) C. pr., 660 ; Dijon, 8 juillet 1868 ; Angers, 5 janvier 1877, S. 77, 2, 320 ; Chauveau, 2173.

(3) Cass., 13 novembre 1861, 14 avril 1869, S. 70, 1, 76 ; Paris, 30 juillet 1829 ; Metz, 16 août 1849 ; Alger, 11 février 1878, D. 79, 2, 185 ; Audier, 15 ; Patron, 239 ; — *Contrà*, Bourges, 23 mars 1821 ; Paris, 7 juillet 1829 ; Nimes, 30 décembre 1892, S. 92, 2, 295 ; Bioche, 92 ; Chauveau, 2171 *ter* ; Boitard et Glasson, 894 ; Garsonnet, § 864, note 36. Dans cette opinion, les créanciers non oppsants pourraient produire jusqu'au règlement provisoire.

(4) Boitard et Glasson, 888 ; *J. av.*, 72, p. 373.

Digitized by Google

et le juge ne peut lui accorder une situation plus favorable que celle réclamée (1).

1538. Quand parmi les créanciers produisants se trouve un propriétaire, usufruitier ou principal locataire, privilégié pour loyers, il n'est pas obligé d'attendre la fin de la distribution.

A cet effet, il appelle l'avoué le plus ancien des produisants et celui de la partie saisie, devant le juge-commissaire, pour obtenir collocation du montant de sa créance. Dans le cas de contestation sur le privilège du propriétaire, le juge renvoie les parties à l'audience (2).

Si le propriétaire obtient gain de cause, le greffier en dresse acte sur le procès-verbal de distribution. L'ordonnance du juge est signifiée à l'avoué le plus ancien des produisants, et à la partie saisie, par exploit si elle n'a pas d'avoué.

A défaut d'appel dans la quinzaine de la signification, la collocation du propriétaire devient définitive (3).

1539. L'incident du propriétaire vidé et les délais de production écoulés, le juge-commissaire dresse le règlement provisoire consistant dans l'admission ou le rejet motivé des créances produites, sans indication des dividendes (4).

1540. La faillite du débiteur survenue pendant la distribution après les forclusions prononcées, n'em-

(1) C. pr., 661; Paris 30 juin et 2 novembre 1893, S. 94, 2, 111; Garsonnet, § 864, note 15.

(2) Cass., 26 janvier 1875; Rouen, 20 avril 1880, S. 81, 2, 245, Boitard et Glasson, 897; Patron, 1071.

(3) Rouen, 20 avril 1880, S. 81, 2, 245; Boitard, 897; Bioche, 156.

(4) C. pr., 663, 664.

Digitized by Google

pêche pas le tribunal civil de rester saisi de l'instance (1).

1541. Le règlement provisoire est dénoncé par l'avoué poursuivant aux avoués produisants et aux parties qui n'ont pas d'avoué, avec sommation d'en prendre communication et de le contester dans la quinzaine (2).

1542. Les contestations ont lieu par un dire motivé, inséré sur le procès-verbal de règlement provisoire (3).

1543. Sur la contestation, le juge-commissaire rend une ordonnance de renvoi à l'audience du tribunal qui est suivie par l'avoué poursuivant (4).

1544. Le jugement qui intervient confirme ou modifie le règlement provisoire; il est susceptible d'appel dans les dix jours de sa signification, si l'objet de la contestation dépasse 1,500 fr. (5).

1545. Après que le jugement sur contredit a acquis l'autorité de la chose jugée, il est procédé au règlement définitif par le juge-commissaire qui prononce la mainlevée des oppositions en ce qu'elles frappent la somme distribuée et ordonne la délivrance des borderaux de collocation individuels ou collectifs (pour les collocations minimes) (6).

(1) Cass., 13 novembre 1861; Paris, 25 juillet 1882, S. 84, 2, 33, D. 83, 2, 216; Bioche, 53; Chauveau, 2170; — *Contrà*, Rouen, 1er août 1861, S. 62, 2, 465, J. G. *Dist. supp.*, 12.

(2) Rouen, 1er décembre 1854, S, 56, 2, 602, D. 55, 2, 121; Chauveau, *Quest.*, 2180; Bioche, 141; Patron, 812.

(3) C. pr., 663; Chauveau, 2179.

(4) C. pr. 666 à 668; comp. Boitard et Glasson, 902.

(5) C. pr., 669; Grenoble, 24 juillet 1862; Rennes, 4 juin 1863; Paris, 12 janvier 1874; Orléans, 5 mars 1887, S. 88, 1, 185, D. 87, 2, 195; Chauveau, 2192; Boitard et Glasson, 904; Patron, 995.

(6) C. pr., 670; Pigeau, II, 207; comp. Dramard, 231; Audier, art. 751, n° 141.

Digitized by Google

1546. Chaque créancier colloqué doit affirmer sa créance, entre les mains du greffier, en personne, assisté de son avoué, ou par mandataire muni d'un pouvoir enregistré (1).

1547. Extrait du procès-verbal de distribution est remis par l'avoué poursuivant, dans les dix jours de la clôture, au préposé de la caisse des consignations (2).

1548. Huitaine après la clôture du règlement définitif, le greffier délivre les bordereaux de collocation, sur la production par l'avoué poursuivant d'un certificat constatant que ce règlement n'a pas été frappé d'opposition (3).

1549. Les intérêts des sommes admises en distribution cessent du jour de la clôture du procès-verbal de distribution, s'il ne s'élève pas de contestation ; en cas de contestation, du jour de la signification du jugement qui statue ; et, en cas d'appel, quinzaine après la signification de l'arrêt (4).

1550. Un créancier du débiteur, sur lequel la distribution va s'ouvrir ou est ouverte, peut avoir lui-même des créanciers intéressés à profiter de ses diligences ou bien à suppléer à sa négligence (5).

1551. Si le créancier du saisi reste dans l'inaction, ses propres créanciers peuvent former opposition en son nom à la caisse des consignations et se présenter à la distribution, pour être colloqués

(1) C. pr., 665, 671 ; Chauveau, 2181 ; Boitard et Glasson, 899.
(2) Ordon. 3 juillet 1816, art. 17 ; Chauveau, 2184.
(3) C. pr., 671 ; Chauveau, 2183 ; Bioche, 235.
(4) C. pr., 672 ; comp. Amiens, 19 juin 1847, S. 47, 2, 618.
(5) Chauveau, 2169 *bis*.

Digitized by Google

suivant l'importance de la créance de leur débiteur, comme exerçant ses droits (1).

1552. Lorsque le débiteur, créancier du saisi, s'est porté opposant, il suffira à ses créanciers de former opposition à la caisse au paiement du bordereau qui lui sera délivré, et de veiller à ce que le débiteur ne laisse pas péricliter ses droits. Cependant il sera beaucoup plus sûr pour eux d'intervenir directement à la distribution, pour s'opposer à la délivrance du bordereau destiné à leur débiteur et réclamer une collocation en sous-distribution. C'est là le véritable procédé pratique; faire faire la sous-distribution en même temps que la distribution et par le même règlement (2).

ARTICLE TROISIÈME

DISTRIBUTION DU PRIX DE NAVIRES

1553. L'adjudicataire d'un navire sur saisie, ou par suite de surenchère, est tenu de verser son prix, sans frais, à la caisse des dépôts et consignations, dans les vingt-quatre heures de l'adjudication, à peine de folle enchère.

Il devra, dans les cinq jours suivants, présenter requête au président du tribunal civil pour faire commettre un juge devant lequel il citera les créanciers, par acte signifié aux domiciles élus, à l'effet de s'entendre à l'amiable sur la distribution du prix.

L'acte de convocation sera affiché dans l'auditoire du tribunal et inséré dans l'un des journaux imprimés au lieu où siège le tribunal, et, s'il n'y en a pas,

(1) C. cfv., 1166 ; Chauveau, 2169 *bis*.
(2) Boitard et Glasson, 889.

Digitized by Google

dans l'un de ceux imprimés dans le département.

Le délai de la convocation sera de quinzaine, sans augmentation à raison de la distance (1).

1554. Dans le cas où les créanciers ne s'entendraient pas sur la distribution du prix, il sera dressé procès-verbal de leurs prétentions et contredits.

Dans la huitaine, chacun des créanciers devra déposer au greffe une demande de collocation contenant constitution d'avoué, avec titres à l'appui.

A la requête du plus diligent, les créanciers seront par un simple acte d'avoué à avoué, appelés devant le tribunal qui statuera à l'égard de tous, même des créanciers privilégiés (2).

1555. Le jugement sera signifié dans les trente jours de sa date ; à avoué seulement pour les parties présentes, et aux domiciles élus pour les parties défaillantes. Ce jugement ne sera pas susceptible d'opposition.

Le délai d'appel sera de dix jours, à compter de la signification du jugement, outre un jour par cinq myriamètres de distance entre le siège du tribunal et le domicile élu dans l'inscription.

L'acte d'appel contiendra assignation et l'énonciation des griefs, à peine de nullité.

Dans les huit jours qui suivront l'expiration du délai d'appel, et s'il y a appel dans les huit jours de l'arrêt, le juge déjà désigné dressera l'état des créances colloquées en principal, intérêts et frais. Les intérêts des créances utilement colloquées cesseront de courir à l'égard de la partie saisie. Les dépens des contestations ne pourront être pris sur

(1) L. 10 juillet 1885, art. 30.
(2) Même loi, art. 31.

Digitized by Google

les deniers à distribuer, sauf les frais de l'avoué le plus ancien.

Sur ordonnance rendue par le juge-commissaire, le greffier délivre les bordereaux de collocation exécutoires contre la caisse des dépôts et consignations. La même ordonnance autorise la radiation, par le receveur des douanes, des inscriptions des créanciers non colloqués. Il est procédé à la radiation à la demande de toute partie intéressée (1).

ARTICLE QUATRIÈME

FAILLITE ET LIQUIDATION JUDICIAIRE

1° Faillite

1556. Lors de la déclaration de faillite d'un commerçant, le tribunal de commerce nomme des syndics chargés de représenter le failli et la masse des créanciers, sous la surveillance d'un membre du tribunal juge-commissaire de la faillite (2).

En cette qualité, les syndics procèdent à l'inventaire des biens du failli (3), au recouvrement des créances (4), à la vente du mobilier et des marchandises (5), à la vérification des créances (6), à la vente des immeubles du failli (7), et à la répartition de l'actif entre les divers créanciers (8).

(1) L. 10 juillet 1885, art. 32.

(2) C. comm., 443, 452, 462 ; Bordeaux, 28 novembre 1878 ; Cass., 26 août 1872, 12 mars 1873, 11 août 1885, S. 87, 1, 473.

(3) C. comm., 479 ; Bédarride, I, 335.

(4) C. comm., 484, 485 ; Chauveau, 2138.

(5) C. comm., 486, 489 ; comp. Cass., 23 nov. 1886, S. 87, 1, 420, D, 87, 1 373 ; Ruben de Couder, *Dict.*, FAILLITE, 604.

(6) C. comm., 493 ; comp. Dutruc, *Dict.*, FAILLITE, 753 et suiv.

(7) C. comm., 572, 534 ; C. pr., 957.

(8) C. comm., 565.

Digitized by Google

1557. La plus importante des opérations de la faillite a pour objet de vérifier et controler les prétentions de ceux qui se présentent comme créanciers.

En principe, tous les créanciers sont soumis à la vérification, mais on admet généralement que les créanciers privilégiés et hypothécaires ne s'y trouvent assujettis que pour prendre part à la répartition des deniers appartenant à la masse chirographaire (1).

1558. A partir du jugement déclaratif de la faillite, les créanciers peuvent remettre au greffe du tribunal de commerce leurs titres avec un bordereau, sur papier timbré, indicatif des sommes par eux réclamées : en privilège, hypothèque ou comme créance ordinaire ; il en est donné récépissé (2).

1559. Quant aux créanciers qui n'ont pas déposé leurs titres au greffe, des insertions dans les journaux les avertissent de se présenter dans un délai de vingt jours, pour opérer la remise des titres avec le bordereau des sommes dues, entre les mains des syndics ou du greffier (3).

1560. La vérification des créances se fait contradictoirement entre les syndics et chaque créancier ou son mandataire et en présence du juge-commissaire, qui en dresse procès-verbal (4).

(1) C. Comm., 492, 552 ; Cass., 10 juin 1889, S. 89, 1, 480, D. 89, 1, 377 ; Paris. 21 mars 1863 ; Rouen, 11 juillet 1863 ; Nîmes, 4 avril 1865 ; Agen, 20 février 1866 ; Bordeaux, 2 juin 1871 ; Poitiers, 28 janvier 1878 ; Lyon 16 février 1881 ; Lyon-Caen et Renault, 2877 ; Thaller, II, 56. — *Contrà*, Bordeaux, 19 mars 1860, S. 68, 2, 495, D. 62, 333 ; Alauzet, VI, 2606 ; Rivière, p. 730 ; Ruben de Couder, *Dict.*, VÉRIF., 4.

(2) C. comm., 491.

(3) C. comm., 492. Le timbre du bordereau ne doit pas être compris dans la production (Tr. comm., Seine, 29 février 1884, J. av., 84, 193).

(4) C. comm., 493.

Digitized by Google

1561. Lorsque la créance est admise, les syndics signent une déclaration *ad hoc* sur le titre, et le juge-commissaire vise cette déclaration. L'admission forme un contrat judiciaire qui place la créance à l'abri de toute contestation ultérieure, à moins qu'il y ait eu dol, fraude ou erreur évidente (1).

1562. Chaque créancier, immédiatement après la vérification ou dans la huitaine, est tenu d'affirmer, en présence du juge-commissaire, que sa créance est sincère et véritable (2).

1563. Les créanciers qui ne sont pas soumis à la vérification et à l'affirmation dans les délais légaux, restent en dehors des répartitions ; mais ils peuvent former, à leurs frais, une opposition par acte extrajudiciaire signifié aux syndics. Le tribunal de commerce statue sur le mérite de l'opposition (3).

1564. Après la vérification des créances et le bilan de la faillite dressé, il intervient une tentative d'arrangement ou concordat entre le failli et ses créanciers (4).

1565. Les créanciers hypothécaires inscrits ou dispensés d'inscription et les créanciers privilégiés ou nantis d'un gage ne votent pas au concordat ; sinon leur vote emporte, de plein droit, renonciation, définitive et irrévocable, au privilège ou à l'hypothèque sur les biens du failli (5),

(1) C. comm., 497 ; Cass., 18 mars 1874, 19 mars 1879, 14 janvier 1885, 23 février 1885, 11 novembre 1885, S. 86, 1, 413, D. 86, 1, 69 ; Lyon-Caen et Renault, 2867.

(2) C. comm., 497 ; comp. Boistel, 987.

(3) C. comm., 503.

(4) C. comm., 504, 507.

(5) C. comm., 508 ; Cass., 18 février 1851 ; Rouen, 30 mars 1892, D. 92, 2. 445 ; comp. Cass., 6 mars 1894, S. 96, 1, 41.

Digitized by Google

mais non à l'hypothèque conférée par un tiers (1).

1566. Quand il y a concordat, des délais sont accordés au failli et, le plus souvent, il lui est fait remise d'un tant pour cent sur les sommes dues aux créanciers qui y ont pris part ; après l'homologation du concordat par le tribunal de commerce, le failli reprend l'administration de sa fortune (2).

1567. S'il n'intervient point de concordat, ou si celui fait est annulé, les créanciers sont de droit en état d'union ; ils votent sur le maintien ou le remplacement des syndics ; puis il est procédé à la liquidation définitive de la faillite par les soins des syndics (3).

1568. La distribution du prix des biens meubles a lieu aussi par les syndics au marc le franc après prélèvement des privilèges ; celle du prix des immeubles est faite généralement par voie d'ordre (4).

1569. Les créanciers privilégiés sur les meubles ne sont pas obligés d'attendre, pour le paiement, que la contribution sur le prix du mobilier soit ouverte ; les syndics présentent au juge-commissaire l'état de ces créanciers, et le juge-commissaire autorise, s'il y a lieu, leur paiement sur les premiers deniers rentrés (5).

1570. Pour tous autres créanciers : quand la distribution du prix des immeubles se fait antérieurement à celle du prix des biens meubles, ou en même temps, les créanciers privilégiés ou hypothé-

(1) Cass., 20 juin 1854 ; comp. Paris, 17 avril 1894, S. 95, 2, 121 ; Lyon-Caen, et Renault, 2894.

(2) C. comm., 507, 513, 516 ; comp. Cass., 25 mai 1864, S. 64, 1, 284.

(3) C. comm., 520, 529 ; comp. Orléans, 9 avril 1878, S. 78, 2, 183.

(4) C. comm., 554, 565.

(5) C. comm., 551.

Digitized by Google

caires qui ne sont pas colloqués en ordre utile, ou qui ne sont colloqués que pour partie, viennent à contribution avec les créanciers chirographaires sur l'actif mobilier pour ce qui leur est ou reste dû (1).

1571. Si la distribution du prix des immeubles est précédée d'une ou plusieurs distributions de deniers provenant de l'actif mobilier, les créanciers privilégiés et hypothécaires sur les immeubles sont admis dans ces distributions pour la totalité de leurs créances et au marc le franc (2).

1572. L'ordre, pour la distribution du prix des immeubles venant ensuite, les créanciers hypothécaires ou privilégiés arrivant en ordre utile pour la totalité de leurs créances, sont colloqués comme s'ils n'avaient rien touché; puis, il est retenu sur le montant des collocations une somme égale à celle reçue dans la distribution mobilière, et le versement de cette somme a lieu dans la masse chirographaire au profit de laquelle il en est fait distraction (3).

1573. Quand un créancier hypothécaire n'est colloqué que partiellement sur le prix des immeubles, sa créance est établie comme s'il n'avait rien encaissé sur le prix du mobilier. Puis, ses droits sur la masse chirographaire sont définitivement réglés d'après les sommes dont il reste créancier après la collocation immobilière, et les deniers qu'il a touchés au-delà de cette proportion, dans la distribution antérieure, lui sont retenus sur la collocation hypothécaire et reversés dans la masse chirographaire,

(1) C. comm., 552.
(2) C. comm., 553; comp. Cass., 25 mai 1864, S. 64, 1, 284.
(3) C. comm., 554; Lyon-Caen et Renault, 2960.

Digitized by Google

dans laquelle il viendra ultérieurement concourir au marc le franc avec les autres créanciers (1).

1574. Enfin, les créanciers hypothécaires ne venant pas en ordre utile, sont soumis à toutes les opérations de la masse chirographaire (2).

1575. Chaque créancier donne quittance en marge de l'état de répartition mobilière, et la somme versée est mentionnée par les syndics sur les titres qui doivent être représentés (3).

1576. Les syndics mettent en réserve et consignent les sommes revenant aux créanciers sur l'admission desquels il n'a pas été statué définitivement et à ceux domiciliés hors France (4).

2° Liquidation judiciaire

1577. La loi du 4 mars 1889, organisant la liquidation judiciaire, appelle le débiteur aux diverses opérations de sa liquidation, mais elle n'a apporté aucune modification aux règles de la faillite relatives à la distribution des deniers entre les créanciers.

II. — Distributions immobilières

ARTICLE PREMIER

ORDRE CONSENSUEL

1578. Le prix d'un immeuble, vendu volontairement ou sur saisie, peut être réglé à l'amiable entre

(1) C. comm., 555 ; Cass., 13 décembre 1867, S. 68, 2, 211, D. 68, 2, 228.
(2) C. comm., 556 ; comp. Dutruc, 1307.
(3) C. comm., 569; comp. Cass., 23 novembre 1852, S. 53, 1, 23, D. 52, 1, 324.
(4) C. comm., 567, 568; comp. Lyon, 10 novembre 1888, S. 90, 2, 161; Thaller, D. 89, 2, 217 ; Boistel, 1079.

Digitized by Google

les créanciers hypothécaires et le vendeur ou saisi; il n'y a lieu de recourir à un ordre judiciaire qu'autant que les intéressés ne s'entendent pas (1).

1579. L'accord des créanciers et du vendeur ou saisi, est dressé par acte notarié, établissant : le compte de chaque créancier, le rang de sa créance, la délégation par le vendeur du prix de vente aux créanciers venant en ordre utile, et la mainlevée de ceux qui n'ont rien à toucher (2).

On peut, et on doit, autant que les circonstances le permettent, constater, par le même acte, la libération de l'acquéreur.

1580. A cause des droits hypothécaires, l'ordre consensuel ne serait pas régulièrement établi par acte sous-seings privés (3).

1581. Les incapables ou leurs représentants ont la faculté de concourir à l'ordre consensuel, pourvu que leurs créances soient intégralement colloquées en rang utile (4).

1582. Si l'adjudicataire n'est pas présent à l'ordre consensuel, signification doit lui en être faite, avec offre de mainlevée des inscriptions contre paiement, à moins qu'il ne donne une dispense expresse par acte authentique (5).

1583. Il est indispensable, pour la validité de l'ordre consensuel, que tous les créanciers donnent

(1) Besançon, 8 mars 1859, S. 59, 2, 344; Caen, 6 août 1866, S. 67, 2, 286; Houyvet, 81; Seligman, 239; Dramard, 20; Garsonnet, § 779.

(2) Comp. Cass., 9 juillet 1834.

(3) Chauveau, 2547 *bis;* Bioche, 20; Houyvet, 82.

(4) Bioche, 52, 68; Chauveau. 2551.

(5) Dijon, 5 juillet 1865, S. 66, 2, 197; Pigeau, II, 284; Chauveau, 2547; Bioche, 28; Houyvet, 83; Olivier et Mourlon, 289; Garsonnet, § 779, note 51.

Digitized by Google

leur consentement, sinon l'ordre judiciaire est indispensable (1).

1584. D'ailleurs, en l'absence du vendeur ou saisi, les créanciers sont libres de s'entendre sur le classement et le chiffre de leurs créances, mais cet accord irrévocable pour ceux qui le signent, ne saurait être opposé au vendeur, à défaut d'adhésion de celui-ci, il pourrait contester le montant et même l'existence des créances (2).

Lorsqu'il s'agira d'une petite affaire, alors que les créances ne paraîtront guère susceptibles de contestation, l'acquéreur pourra payer, avec subrogation, les créanciers venant en bon rang, les autres donnant mainlevée.

Pour une affaire de quelque importance, il faudra payer la signature du vendeur ou se résigner aux frais de l'ordre judiciaire. Toutefois, ces inconvénients seraient évités souvent au moyen soit de délégations nominatives dans les contrats de vente, au profit des créanciers connus, soit d'un mandat donné par le vendeur dans l'un des actes de vente, à l'effet de toucher et payer.

1585. Quand des créanciers chirographaires ont formé des oppositions aux mains de l'acquéreur, cette circonstance ne met pas obstacle à l'ordre amiable ; cependant, avant de faire exécuter l'ordre par l'acquéreur, les créanciers hypothécaires doivent assigner les opposants pour obtenir la mainlevée de leurs oppositions (3).

(1) Caen, 6 août 1866, S. 67. 2, 286 ; Chauveau, *Quest.*, 2547 *bis* ; J. G., *Ordre*, 61 ; Dramard, 23 ; Audier, art. 750, n° 28 ; Rousseau et Laisney, *Ordre*, 11.

(2) Riom, 3 février 1855, *J. Av.*, 80, 587 ; Orbois, 28 mars 1888, *Rev., not.*, 7847 ; Chauveau, 2547 *quater* ; Rousseau et Laisney, *Ordre*, 115.

(3) Chauveau, 2541, 2613 ; Houyvet, 82 ; J. G., *Ordre*, 62.

Digitized by Google

1586. En cas de vente volontaire, les opposants ont droit au marc le franc sur les intérêts du prix courus jusqu'à l'ordre consensuel ou jusqu'aux notifications qui auraient été faites avant aux créanciers inscrits (1).

1587. Quelle que soit la forme de l'ordre, l'acquéreur est colloqué par privilège pour le coût des états d'inscriptions et de la purge des hypothèques inscrites (2).

ARTICLE DEUXIÈME

ORDRE JUDICIAIRE AMIABLE

1° Aliénation sur saisie

1588. Après vente sur saisie, toutes les hypothèques se trouvant purgées par la transcription, le créancier saisissant est légalement mis en demeure d'entamer l'ordre dans la huitaine de la transcription, sinon le créancier le plus diligent, la partie saisie ou l'adjudicataire peut prendre l'initiative (3).

1589. La première formalité consiste pour l'avoué poursuivant à consigner, sur un registre spécial tenu au greffe, la réquisition d'ouverture du procès-verbal d'ordre et de nomination d'un juge-commissaire, et à déposer l'état des inscriptions (4).

1590. Le juge, spécial ou commis, déclare l'ordre

(1) C. civ., 2176; Cass., 9 août 1859, 1er mars 1870, S. 70, 1, 193; Bordeaux, 21 février 1893, D. 93, 2, 361; Grenoble, 20 janvier 1894, S. 95, 2, 201, *Rev. not.*, 9343; Aubry et Rau, § 294, note 42; Laurent, XXXI, 313; comp. Pont, 1319, 1337; Dalmbert, 125.

(2) C. pr;, 774; Cass., 8 avril 1874, S. 74, 1, 297; Chauveau, 2616; Boitard et Glasson, 1037; Houyvet, 307; Seligman, 393.

(3) C. pr., 750; Bioche, 171; Houyvet, 110; Seligman, 13; Chauveau, 2548.

(4) C. pr., 750; Chauveau, 2613 *ter*; comp. Cass., 24 février 1863, 8 janvier 1867; Preschez, p. 22; Garsonnet, § 784.

Digitized by Google

ouvert et, par les soins du greffier, des lettres recommandées sont adressées à tous les créanciers inscrits, tant au domicile réel qu'au domicile élu (1).

Le saisi et l'adjudicataire sont également convoqués, à domicile réel seulement (2).

1591. Le délai pour comparaître est de dix jours au moins, entre la date de la convocation et le jour de la réunion, sans augmentation à raison des distances (3).

1592. Tous les créanciers convoqués doivent se présenter personnellement ou par mandataire spécial ; les non comparants sont condamnés à 25 fr. d'amende (4). Cependant le créancier désintéressé peut se dispenser de comparaître en adressant au juge-commissaire une déclaration énonçant qu'il n'est rien dû et consentant la radiation de l'inscription. Cette déclaration doit être signée et la signature légalisée par le maire (5).

Pour déférer au vœu de la loi les créanciers doivent comparaître en personne ; le ministère des avoués n'est aucunement obligatoire (6), et ils ne peuvent même représenter les créanciers sans un pouvoir spécial (7).

(1) C. pr., 751.

(2) C. pr., 751 ; Montpellier, 23 juillet 1869, S. 70, 2, 44, D. 74, 5, 362.

(3) C. pr., 751 ; Montpellier, 23 juillet 1869, précité ; Chauveau, 2550 *ter* ; Bioche, *Ordre*, 229 ; Audier, n° 29, art. 751 ; Ulry, 30 ; Garsonnet, § 790, note 6 ; — *Contrà*, Houyvet, 120.

(4) C. civ., 751 ; Cass., 16 novembre 1859, S. 59, 1, 887, D. 60, 1, 5. — Le juge-commissaire est compétent pour apprécier les excuses, Caen, 29 mars 1859, S. 59, 2, 200.

(5) C. pr., 751 ; Circ. min. just., 2 mai 1859 ; comp. Chauveau, 2559 ; Dramard, 102.

(6) Caen, 29 mars 1859, S. 59, 2, 200, D. 59, 2, 140 ; Houyvet, 124 ; Vanier, 26 ; Dramard, 234 ; Garsonnet, § 790 ; Cival, 153 ; — *Contrà*, Chauveau, 2550 *septies* ; Preschez, 61.

(7) Cass., 16 novembre 1859, S. 59, 1, 889, D. 60 1, 5 ; Dramard, 108 ; Boitard

Digitized by Google

1593. Au jour fixé, les bases d'un règlement amiable sont posées par le juge-commissaire, s'il y a accord entre tous les créanciers; puis, procès-verbal de la distribution est dressé par le juge, examiné par les parties et leurs avoués, et enfin signé (1).

L'absence du saisi et de l'adjudicataire régulièrement convoqués ne forme pas obstacle à la conclusion de l'ordre amiable (2).

Quant aux créanciers, leur accord unanime est indispensable pour le règlement amiable (3).

1594. Ce règlement amiable ordonne la radiation des inscriptions ne venant pas en ordre utile; elles sont radiées à la diligence de l'avoué poursuivant (4).

1595. Chaque créancier reçoit un bordereau de collocation valant titre exécutoire contre le débiteur du prix distribué (5).

1596. A défaut d'ordre amiable, dans le délai d'un mois (6), le juge dresse un procès-verbal portant ouverture de l'ordre judiciaire forcé et commettant un huissier pour faire les sommations aux créanciers inscrits (7).

1597. Toutefois, lorsqu'il y a moins de quatre

et Glasson, 1025; Garsonnet, § 790; — *Contrà*, Bioche, *Ordre*, 238; Chauveau, 2550 *octies*; Cival, 153.

(1) Circ. min. just., 2 mai 1859; Dramard, 119.

(2) Montpellier, 23 juillet 1869 précité; Chauveau, 2551 *ter;* Boitard et Glasson, 1025; Vanier, 47; Preschez, 69; Ulry, 35; Garsonnet, § 791, note 8.

(3) Caen, 25 mai 1863, S. 63, 2, 241, D. 64, 2, 35; Chauveau, 2551; Seligman, 224; Vanier, 73; Garsonnet, § 792; — *Contrà*, Houyvet, 127; Bioche, *Ordre*, 262; J. G. *Ordre*, 230; Preschez, 106; Ulry, 41, pour lesquels l'ordre amiable est permis à l'égard de toutes les créances non contestées.

(4) C. pr., 751: Boitard et Glasson, 1025; comp. Aix, 8 novembre 1862.

(5) Boitard, 1025; Dramard, 66.

(6) Le mois se compte de quantième à quantième, du jour de la première réunion (Vanier, 75; Ulry, 47; Bioche, *Ordre*, 274).

(7) C. pr. 752; Boitard et Glasson, 1026.

Digitized by Google

créanciers inscrits au jour de l'ouverture de l'ordre, les voies de l'ordre forcé ne sont pas autorisées ; le juge-commissaire renvoie les parties devant le tribunal procéder à la distribution du prix (1).

Par quatre créanciers, on doit entendre le nombre de ceux non conjoints pouvant prendre part individuellement à la distribution et non le nombre des inscriptions hypothécaires (2).

1598. Le créancier qui, par vexation et mauvaise foi, a empêché la conclusion d'un ordre amiable, peut être condamné, à titre de dommages-intérêts, à supporter les frais de l'ordre judiciaire forcé qu'il a rendu nécessaire (3).

1599. Du reste, il n'y a pas d'ordre à ouvrir quand il n'existe qu'un seul créancier inscrit, alors même qu'il y aurait plusieurs inscriptions à son profit, l'acquéreur doit offrir à ce créancier le montant total de ses créances (4).

Mais la circonstance que les charges hypothécaires au profit de plusieurs créanciers non conjoints sont inférieures au prix, ne dispense pas de recourir à l'ordre à défaut de règlement amiable (5).

1600. Enfin, le consentement donné à l'ordre judiciaire amiable rentre dans la classe des actes d'ad-

(1) C. pr. 773; Chauveau, 2614.

(2) Caen, 23 juin 1860; Douai, 15 janvier 1876, S. 76, 2, 113, D. 77, 2, 100; Grosse et Rameau, 489; Houyvet, 87; Seligman, 564; Dramard, 204 ; Ulry, 79; Comp. Alger, 6 mars 1882, S. 84, 2, 137.

(3) Grenoble, 10 avril 1869; Louhans, 1er décembre 1871 ; Chaumont, 17 décembre 1859, S. 68, 2, 353 ; Seine, 24 janvier 1891, J. C. 4159; Cival, 173; Seligman, 180 ; Audier, art. 752, n° 25; comp. Abbeville, 4 juin 1883; Dramard, 138 ; — *Contrà*, Pont-l'Evêque, 30 mars 1865, S. 68, 2, 353; D. 66, 3, 61 ; Preschez, 98.

(4) Cass., 25 novembre 1874, S. 75, 1, 445, D. 75, 1, 358; 28 décembre 1885, S. 87, 1, 483; Seligman, 574; Grosse et Rameau, 488.

(5) Chauveau, 2547 *octies*; Dramard, 8; Garsonnet, § 779.

Digitized by Google

ministration que les représentants des incapables peuvent faire sans formalités spéciales, même dans le cas où ils n'arriveraient pas en ordre utile ou ne recevraient qu'une partie de leurs créances (1).

2° Aliénation volontaire

1601. Quand l'aliénation n'a pas lieu sur expropriation forcée, l'ordre est provoqué par le créancier le plus diligent ou par l'acquéreur.

Il peut être aussi provoqué par le vendeur, mais seulement lorsque le prix est exigible.

Dans tous les cas, l'ordre n'est ouvert qu'après l'accomplissement des formalités prescrites pour la purge des hypothèques inscrites et des hypothèques légales connues (2). Toutefois, les créanciers ont la faculté de renoncer à invoquer la nullité résultant de l'inaccomplissement de ces formalités (3).

Il est introduit et réglé dans les formes établies pour l'ordre sur saisie.

1602. Les créanciers à hypothèques légales qui n'ont pas inscrit dans le délai de deux mois imparti par la loi, ne peuvent exercer de droit de préférence sur le prix qu'autant qu'un ordre est ouvert dans

(1) Circ. min. just., 2 mai 1859; Rouen, 17 juin 1863; Paris 8 décembre 1874, S. 75, 2, 260; Pau, 21 février 1887, D. 87, 2, 249; Boitard et Glasson, 1025; Grosse et Rameau, 196; Dramard, *Rev. prat.*, XLI, 118; Pé de Arros, *Rev. prat.*, XLVII, 9; Vanier, 40; Preschez, 54; Garsonnet, § 792; Glasson, D. 87, 2, 249; — *Contrà*, Amiens, 17 juillet 1863; Douai, 12 août 1869; Bordeaux, 22 juillet 1886; Pau, 25 novembre 1891, D. 92, 2, 589; Chauveau, *Quest.*, 2551; Houyvet, 21; Audier, art. 751, n° 130; Olivier et Mourlon, 273, selon lesquels l'ordre amiable est impossible en présence d'incapables ne recevant pas le montant de leurs créances.

(2) C. civ., 2184, 2194; C. p. 772; Paris, 9 juillet 1892, S. 95, 2, 137; Boitard et Glasson, 1035; comp. cass., 4 juin 1889, S. 90, 1, 63.

(3) Cass., 4 mai 1892, S. 92, 1, 575; comp. Grenoble, 13 juillet 1885, S. 86, 2, 89.

Digitized by Google

les trois mois qui suivent l'expiration de ce délai, et à la condition de faire valoir leurs droits avant la clôture de l'ordre, s'il se règle amiablement, ou dans le délai de quarante jours des sommations adressées aux créanciers inscrits, pour l'ordre judiciaire forcé (1). A défaut de purge des hypothèques inscrites, le délai de trois mois ne court pas (2).

Ce délai de trois mois n'est pas applicable en cas de vente sur saisie immobilière (3).

1603. L'ordonnance du juge-commissaire constatant le règlement amiable consenti par les créanciers à l'autorité de la chose jugée, par conséquent elle n'est susceptible d'aucun recours (4).

ARTICLE TROISIÈME

DISTRIBUTION PAR JUGEMENT

1604. Après la tentative d'ordre amiable, le juge-commissaire, lorsqu'il y moins de quatre créanciers inscrits, au lieu de déclarer l'ordre judiciaire ouvert, renvoie les parties devant le tribunal procéder à la distribution du prix.

La partie la plus diligente assigne les intéressés, à personne ou à domicile, à comparaître dans le délai ordinaire, devant le tribunal (5).

(1) C. pr., 772 ; comp. C. pr., 717 ; C. civ., 2195.

(2) Cass., 24 juin 1891, S. 93, 1, 119.

(3) Toulouse, 30 décembre 1875 ; Chambéry, 11 décembre 1888, J. av., 89, 56 ; Grosse et Rameau, 112 ; Aubry et Rau, § 283, note 8 ; Chauveau, 2403 ; — *Contrà*, Houyvet, 41 ; Seligman, 95 ; Pont, 1422.

(4) Rouen, 17 juin 1863 ; Paris, 8 décembre 1874, S. 75, 2, 260, D. 76, 2, 219 ; Vanier, 83 ; Cival, 253 ; Preschez, 114 ; — *Contrà*. Amiens, 17 juillet 1868 ; Douai, 12 août 1869, S. 69, 2, 319, D. 70, 2. 31 ; Dramard, 171, pour cause d'erreur.

(5) C. pr., 773 ; Seligman, 581 ; J. G., *ordre* 1283 ; Garsonnet, § 855, note 12.

Digitized by Google

Sur l'assignation il y a constitution d'avoué et signification de conclusions, puis un jugement distribue le prix entre les créanciers (1).

1605. Le jugement est signifié à avoué seulement, et, s'il n'y a pas d'avoué, à la partie (2).

1606. Si le jugement est rendu par défaut, il peut être frappé d'opposition (3).

Le délai d'appel est de deux mois (4), et cet appel doit être signifié à personne ou à domicile (5).

ARTICLE QUATRIÈME

ORDRE JUDICIAIRE FORCÉ

1607. Dans les huit jours, ou après (6), du procès-verbal portant ouverture de l'ordre judiciaire, les créanciers inscrits sont sommés, par le poursuivant, aux domiciles élus dans leurs inscriptions (7) ou

(1) Chauveau, 2615 ; Garsonnet, § 854 ; J. G., *Ordre*, 1291.

(2) C. pr., 773, 443 ; Bourges, 25 novembre 1861 ; Pau, 27 août 1862 ; Nancy, 23 mai 1874, S. 75, 2, 262 ; Caen, 6 avril 1875 ; — *Contrà*, Besançon, 25 novembre 1861 ; Bordeaux, 9 janvier 1862.

(3) Aix, 4 août 1871, D. 71, 2, 103 ; — *Contrà*, Bioche, 64.

(4) Caen, 12 mai 1860 ; Nîmes, 14 août 1861 ; Paris, 24 juillet 1862 ; Rennes, 2 janvier 1880, S. 82, 2, 190, D. 81, 2, 130 ; Bordeaux, 4 février 1895, S. 96, 2, 271 ; Chauveau, 2615 *octies* ; Ulry, 79 ; — *Contrà*, Besançon, 25 novembre 1861 ; Chambéry, 2 février 1863, S. 63, 2, 74, D. 63, 2, 76, qui décident que le délai d'appel est de dix jours seulement.

(5) Cass., 16 juillet 1866 ; Caen, 6 avril 1875 ; Agen, 20 juin 1882, S. 84, 2, 63, D. 83, 2, 186 ; — *Contrà*, Cass., 28 mars 1865, disant que l'appel est signifié au domicile de l'avoué.

(6) C. pr., 753 ; Lyon, 15 juillet 1870 ; Toulouse, 29 novembre 1877, S. 78, 2, 57 ; Grosse et Rameau, 317 ; Seligman, 258 ; Chauveau, 2553 ; Bioche, 307 ; Audier, art. 753, n° 7.

(7) Il y a obligation pour les avoués et pour les notaires, et même pour leurs successeurs, de transmettre aux créanciers les sommations de produire signifiées dans leurs études (Paris, 15 juin 1850 ; Nancy, 22 décembre 1853, S. 54, 2, 204 ; Agen, 3 décembre 1889, D. 90, 2, 171 ; Nyons, 21 mai 1864, J. av., 91, 149).

Digitized by Google

aux domiciles des avoués par eux constitués, de produire à l'ordre dans les quarante jours (1).

Le précédent vendeur inscrit, ou le subrogé à ses droits, reçoit pareille sommation, à son domicile réel, à défaut de domicile élu ou de constitution d'avoué (2).

En même temps dénonciation de l'ouverture de l'ordre est faite à l'avoué des adjudicataires (3).

1608. Tout créancier est tenu, dans les quarante jours de la sommation à lui faite (4), de produire ses titres, avec acte signé de son avoué contenant demande en collocation pour le principal, les intérêts et les frais (5).

Le créancier qui a formé sa demande en collocation dans les quarante jours peut compléter sa production de titres après l'expiration de ce délai (6).

1609. L'expiration du délai de quarante jours emporte de plein droit déchéance contre les créanciers non produisants ; ce que le juge doit constater immédiatement d'office sur le procès-verbal. Il en est de même à l'égard des créanciers à hypothèque légale qui n'ont pas été sommés (7).

(1) C. pr., 753 ; comp. Cass., 26 juin 1872 ; Aix, 28 janvier 1871 ; Toulouse, 29 novembre 1877, précité.

(2) Paris, 13 mars 1868 ; Douai, 23 décembre 1876, S. 79, 2, 50, D. 79, 2, 169 ; Grosse et Rameau, 320 ; Houyvet, 141 ; Audier, art. 553, n° 35 ; comp. Chauveau, 2553 *bis* ; Boitard, 1026.

(3) C. pr., 753 ; Cass., 26 juin 1872 ; Lyon, 15 juillet 1870, S. 71, 2, 38.

(4) Circ. min. just., 2 mai 1859 ; Cass., 30 avril 1890, S. 90, 1, 252, D. 90, 1, 461 ; Rodez, 19 janvier 1871 ; Douai, 23 décembre 1876 ; Nîmes, 11 avril 1877 ; Houyvet, 162 ; Grosse et Rameau, 341, 370 ; — *Contrà*, Caen, 3 août 1863 ; Pau, 12 mai 1866, selon lesquels le délai courrait de la dernière sommation.

(5) C. pr., 754 ; Boitard et Glasson, 1026.

(6) C. pr., 755 ; Cass., 19 juillet 1893, S. 94, 1, 28 ; Caen, 3 juin 1865 ; Limoges, 3 juin 1871 ; comp. Cass., 19 août 1863, 3 juin 1867, 26 avril 1869, 30 janvier 1883 ; Seligman, 363 ; Houyvet, 157 ; Boitard, 1027.

(7) C. pr., 755 : Cass., 18 juillet 1870, S. 72, 1, 83, D. 71, 1, 312 ; Lyon, 15 juillet 1870 ; Bioche, 283 ; Ollivier et Mourlon, 241

Digitized by Google

1610. Tous les créanciers qui n'ont pas produit dans le délai de quarante jours encourent la forclusion, ce qui leur enlève le droit d'être colloqués dans l'ordre et de contester les droits des créanciers que leur négligence a fait colloquer à leur place; mais ils conservent leur action personnelle et même hypothécaire sur le reliquat qui peut exister après le paiement de tous les créanciers colloqués, et ils ont droit à ce reliquat à leur rang d'hypothèque, préférablement aux créanciers chirographaires et au vendeur ou saisi (1).

1611. La femme du vendeur ou saisi appelée à l'ordre ne peut produire sans autorisation; si elle ne fait aucune diligence, le poursuivant est tenu d'y veiller, à peine de nullité de la procédure (2).

1612. Dans les vingt jours qui suivent l'expiration du délai accordé pour produire, le juge dresse l'état provisoire des collocations (3).

1613. L'acquéreur est employé par préférence pour le coût tant de l'extrait des inscriptions que des notifications aux créanciers inscrits (4).

1614. L'avoué poursuivant doit, dans les dix jours de la confection du règlement provisoire, le dénoncer aux avoués des créanciers produisants, et à la partie saisie, par exploit, si elle n'a pas d'avoué, avec sommation d'en prendre communication et de

(1) Grenoble, 16 juillet 1860; Limoges, 21 juin 1870, S. 70, 2, 169; Paris, 6 mars 1891, J. C. 4185; Boitard et Glasson, 1027; Garsonnet, § 815, note 30; Chauveau, 2560 *bis*.

(2) Cass., 6 mars 1878, S. 78, 1, 324; Aix, 28 janvier 1871; Houyvet, 168; comp. Cass., 6 décembre 1882; Laurin, *Rev. prat.*, 49, 242.

(3) C. pr., 755; Boitard et Glasson, 1027.

(4) C. pr., 774; C. civ., 2183; Cass., 8 avril 1874, S. 74, 1, 297, D. 74, 1, 433; Houyvet, 189; Bioche, *Ordre*, 367.

Digitized by Google

le contredire dans le délai de trente jours de la dernière dénonciation, à défaut de quoi ils sont réputés acquiescer (1).

1615. Les contestations sont formulées par voie de dires sur le procès-verbal; le juge-commissaire renvoie les parties à l'audience qui est suivie par l'avoué poursuivant l'ordre, chargé de donner avenir aux avoués des créanciers contestants et contestés et à celui du créancier dernier colloqué — qui ne peut être l'avoué poursuivant (2).

1615. L'avoué qui a formé un contredit au nom de son client, a besoin d'un mandat spécial pour se désister (3).

Si le désistement a lieu avant tout renvoi à l'audience, il ne saurait être repris par un autre créancier (4).

1616. Le jugement confirmatif ou modificatif du règlement provisoire est signifié à avoué et au vendeur ou saisi ; il est susceptible d'appel pendant dix jours, outre les distances entre le siège du tribunal et le domicile du saisi, s'il n'a pas d'avoué (5).

(1) C. pr., 755, 756 ; Cass., 8 décembre 1863, 14 juin 1875, S. 75, 1, 412, D. 76, 1, 417 ; Limoges, 23 février 1879 ; Seligman, 323 ; Chauveau, 2563 ; — *Contrà*, Bordeaux, 1er août 1873 ; Bioche, *Ordre*, 436, faisant courir les 30 jours de chaque sommation.

(2) C. pr., 758, 760, 761, 763 ; Cass., 4 août 1873, S. 74, 1, 15, D. 74, 1, 25 ; Grenoble, 5 juin 1865 ; comp. Lyon, 8 janvier 1874 ; Houyvet, 242 ; Seligman, 362 ; Grosse et Rameau, 394. — Le créancier inscrit qui a encouru la forclusion pour non production n'est pas privé du droit de contredire (Nîmes, 6 novembre 1869, S. 71, 2, 157 ; Houyvet, 241).

(3) Cass., 11 juillet 1851 ; Orléans, 8 janvier 1853, S. 53, 2, 283. D. 55, 2, 79 ; Chauveau, 2573 *bis* ; Bioche, *Ordre*, 361 ; — *Contrà*, Toulouse, 8 mars 1850 ; Seligman, 370.

(4) Bordeaux, 12 janvier 1887, S. 88, 2, 108, D. 87, 2, 191 ; Houyvet, 239 ; — *Contrà*, Chauveau et Dutruc, 303 ; Ulry, 71.

(5) C. pr., 762 ; comp. Cass., 23 juillet 1873, 8 août 1877, 23 décembre 1884,

Digitized by Google

1617. L'appel n'est recevable que si le chiffre de la somme contestée, c'est-à-dire de la créance ou de la partie de la créance pour laquelle on a contesté ou refusé ou dont on contredit la collocation, excède 1,500 fr. (1).

1618. Les contestations élevées sur le règlement provisoire n'empêchent pas au juge-commissaire de dresser un règlement définitif partiel, pour les collocations antérieures à celles contestées, et même pour les collocations postérieures, en réservant toutefois somme suffisante pour désintéresser les créanciers contestés (2). Ce règlement partiel est une affaire d'opportunité; dans la pratique, il est fait seulement lorsqu'il y a beaucoup de créanciers contestés ou quand le juge prévoit que la décision du tribunal se fera attendre longtemps.

1619. Le règlement provisoire non contesté ou rectifié d'après la décision du tribunal, est converti par le juge en règlement définitif et dénoncé dans les trois jours par acte d'avoué à avoué (3).

1620. Dans la huitaine de la dénonciation, toute partie intéressée peut former opposition au règlement définitif par un dire consigné sur le procès-verbal, et la contestation est portée à l'audience (4).

1621. Par le règlement définitif, le juge-commissaire ordonne la radiation des inscriptions rejetées

S. 86, 1, 101 ; Caen, 4 mai 1872 ; Houyvet, 291 ; Chauveau, 2585 *bis*, J. G. *Ordre*, 901.

(1) C. pr., 762 ; Cass., 22 octobre 1889, 30 octobre 1894, 17 mars 1896, S. 97, 1, 15.

(2) C. pr., 758 ; Chauveau, 2574 ; Seligman, 378.

(3) C. pr., 765, 767 ; Chauveau, 2599 *bis*.

(4) C. pr., 767 ; Caen, 13 décembre 1867 ; Houyvet, 317 ; Grosse et Rameau, 448 ; Chauveau, 2599 *ter*. Seligman, 505, dit que l'opposition doit être formée par acte d'avoué à avoué.

Digitized by Google

et de celles des créanciers ne venant pas en ordre utile, et la délivrance des bordereaux de collocation aux créanciers utilement colloqués (1).

1622. Quand l'ordonnance de clôture est devenue inattaquable, le greffier doit, dans les dix jours, en délivrer un extrait pour être déposé, par l'avoué poursuivant, au bureau des hypothèques, à l'effet de faire radier les inscriptions des créanciers non colloqués (2).

1623. Dans le même délai, le greffier délivre à chaque créancier colloqué un bordereau exécutoire contre l'adjudicataire ou contre la caisse des consignations (3).

ARTICLE CINQUIÈME

EFFETS DES COLLOCATIONS JUDICIAIRES

1624. L'ordonnance de clôture de l'ordre a pour principal effet de faire cesser à l'égard du vendeur ou saisi, les intérêts des créances colloquées, mais ces intérêts continuent de courir jusqu'au paiement contre l'adjudicataire, au taux légal, et contre la caisse des consignations, à 3 % (4), à 2 % depuis le 1er janvier 1894.

1625. Le bordereau de collocation est un titre exécutoire; il en résulte, d'une part, que l'adjudicataire devient le débiteur personnel du créancier colloqué, et peut être contraint au paiement aussi bien par voie de folle enchère que par la saisie de

(1) C. pr., 759; comp. Cass., 6 avril 1875, S. 75, 1, 305, D. 75, 1, 247.

(2) C. pr., 769; Chauveau, 2607 *bis;* Seligman, 258; Ulry, 386; Bioche, *Ordre*, 701.

(3) C. pr., 770; Chauveau, 2608; Boitard et Glasson, 1034; Seligman, 544.

(4) C. pr., 765; Bioche, 657; Seligman, 392, 482; Chauveau, 2601 *bis;* Bressolles, 57; Boitard et Glasson, 1032.

Digitized by Google

ses biens personnels; d'autre part que l'adjudicataire est valablement libéré par le paiement fait entre les mains du créancier colloqué, malgré l'irrégularité de la procédure d'ordre, et quand même elle serait annulée (1).

1626. Du reste, la collocation n'emporte pas novation dans la dette; elle constitue une indication de paiement; de là découle la faculté pour le créancier, tant qu'il n'a pas touché son bordereau, de se présenter dans un autre ordre ou d'agir par action personnelle contre le débiteur originaire ou ses co-obligés (2).

1627. D'ailleurs, le créancier porteur d'un bordereau de collocation est autorisé à exercer le privilège du vendeur contre l'adjudicataire (3).

1628. Pour ne pas subir d'entrave dans l'exercice de ses droits contre un sous-acquéreur, il est indispensable que le créancier renouvelle son inscription (4).

1629. Les bordereaux de collocation doivent être payés par l'acquéreur à mesure de leur présentation, pourvu qu'il n'ait pas été formé opposition en ses mains et que le titre et l'inscription du créancier colloqué ne renferment aucune condition particulière; par exemple: la création de valeurs à ordre

(1) Cass., 20 mars 1837; Toulouse, 15 décembre 1871, S. 72, 2, 100; Seligman, 544; Chauveau, 2611 *ter*.

(2) Cass., 25 février 1839; Paris, 4 juillet 1839; Orléans, 5 mars 1887, S. 88, 2, 189; Bioche, 705; Seligman, 545; Olivier et Mourlon, 448; — *Contrà*, Paris, 25 avril 1838; Houyvet, 314.

(3) Bourges, 12 février 1841, S. 41, 2, 617.

(4) Cass., 17 mai 1859; Bordeaux, 31 juillet 1882, S. 84, 2, 141; Pau, 2 mars 1891, D. 92, 2, 223; Chauveau, 2608 *quater*; Seligman, 546; — *Contrà*, Toulouse, 4 mars 1864, S. 64, 2, 104.

Digitized by Google

ou au porteur (1) ; une condition d'emploi, etc.

1630. Il est nécessaire que la quittance constatant la libération de l'adjudicataire soit passée dans la forme authentique pour arriver à la radiation des inscriptions des créanciers et de celle d'office (2).

1631. Les frais de quittance restent à la charge de l'adjudicataire (3), ceux de radiation des inscriptions sont précomptés sur le prix, et le bordereau de chaque créancier indique la somme à retenir par le payant pour faire face aux frais de radiation (4).

1632. Avant de payer un bordereau, l'adjudicataire devra vérifier les calculs d'intérêts et s'assurer que les titres du créancier ne contiennent pas de clause frappant la créance d'indisponibilité.

ARTICLE SIXIÈME

INCIDENTS DES ORDRES

1° Ventilation

1633. La ventilation est la répartition d'un prix unique entre divers objets compris dans une vente collective. Il y a lieu à ventilation quand on a vendu en bloc un domaine formé de parcelles qui ont des origines et des hypothèques distinctes; il est nécessaire de déterminer le prix afférent à chaque parcelle pour que les divers créanciers soient colloqués sur la partie applicable à leur gage.

(1) Limoges, 25 janvier 1878, S. 80, 2, 70; Chauveau, 2611 *ter;* Grosse et Rameau, 473 ; Seligman, 542 ; Houyvet, 336.

(2) C. pr., 771 ; Chauveau, 2609 *ter;* Seligman, 551 ; Boitard et Glasson. 1034 ; Bressolles, 60 ; Bioche, 631.

(3) C. civ., 1248 ; Besançon, 17 décembre 1852, S. 54, 2, 210 ; Larombière. art. 1248, n° 5.

(4) C. pr., 759.

Digitized by Google

Cette ventilation peut être utile dans tous les ordres, mais elle s'appliquera rarement aux aliénations autres que celles sur saisies, puisque l'acquéreur est obligé de la faire dans les notifications tendant à la purge des hypothèques (1) — (nº 1233).

1634. La ventilation est ordonnée d'office par le juge-commissaire ou demandée par les créanciers, soit avant le règlement provisoire, soit par voie de contredit après le règlement.

Un ou trois experts sont nommés par le juge qui fixe le jour où il recevra leur serment et le délai dans lequel ils devront déposer leur rapport.

L'ordonnance du juge est dénoncée aux experts par le poursuivant, leur prestation de serment est mentionnée sur le procès-verbal d'ordre auquel reste annexé le rapport qui n'est ni levé ni signifié.

Le règlement provisoire du juge prononce sur la ventilation (2).

1635. Si la demande en ventilation est formée par contredit au règlement provisoire, les experts sont nommés par le tribunal qui statue sur la ventilation (3).

1636. Au surplus, le juge-commissaire est fondé à procéder lui-même à la ventilation, si les productions et les pièces le lui permettent (4).

Enfin, toutes les parties d'accord pourraient fixer les bases de la ventilation, et par là éviter les frais d'expertise.

(1) C. civ., 2192 ; Chauveau, 2567 ; Garsonnet, § 819.

(2) C. pr., 757.

(3) Cir. min. just., 2 mai 1859 ; Chauveau, 2570 ; Boitard et Glasson, 1028, J. G., *Ordre*, 561.

(4) Chauveau, 2567 *quater* ; Dramard, 188, J. G., *Ordre*, 559 ; Garsonnet, § 819, note 8.

Digitized by Google

2° Jonction d'ordres

1637. On peut joindre les ordres à régler par suite de vente de biens ne formant qu'un seul corps, dont les parcelles s'étendent sur plusieurs arrondissements ; en ce cas, il est procédé devant le tribunal dans le ressort duquel se trouve le chef-lieu d'exploitation (1).

Il y a lieu aussi à jonction quand les immeubles provenant du même vendeur sont situés dans le même arrondissement et frappés d'inscriptions au profit des mêmes créanciers en tout ou partie (2).

Avant toute ouverture d'ordre, la jonction est demandée par l'un des créanciers inscrits, au moyen d'une requête au président du tribunal civil. L'ordonnance du président commet le juge qui ordonne la convocation des créanciers.

Quand un ordre est ouvert et non l'autre, l'avoué poursuivant présente requête au juge-commissaire, qui ordonne un sursis à l'ordre ouvert jusqu'à l'ouverture de l'autre ; ensuite la jonction est ordonnée.

Enfin, les deux ordres sont-ils ouverts? Si le poursuivant est le même pour les deux, il fait un dire sur chacun des ordres concluant à la jonction, si le même juge y procède; dans le cas contraire, la jonction est prononcée par le tribunal, comme en matière de contredit. D'ailleurs, la jonction peut être demandée par tout créancier intéressé (3).

(1) C. civ., 2210 ; Caen, 23 janvier 1860, S. 60, 2, 295 ; Houyvet, 107 ; Chauveau, 2549 *quinq.*, J. G., *Ordre*, 308 ; Bioche, 30.

(2) Chauveau, 2549, *quater*, J. G., *Ordre*, 311.

(3) Cognac, 8 juillet 1850, J. G., *Ordre*, 313 ; Garsonnet, § 781, note 38.

Digitized by Google

3° Consignation

1638. L'adjudicataire sur saisie immobilière est autorisé à consigner son prix avant ou après l'ouverture de l'ordre, sans offres réelles préalables.

Si l'ordre, n'est pas ouvert, l'adjudicataire en requiert l'ouverture, et dépose à l'appui de sa réquisition le récépissé de la caisse des consignations et déclare, en outre, qu'il entend faire prononcer la validité de la consignation et la radiation des inscriptions.

Sur la tentative d'ordre amiable, si la libération est consentie par tous les créanciers, le procès-verbal s'explique sur la validité de la consignation. Dans le cas contraire, l'ordre judiciaire est ouvert et les créanciers sommés de produire. Après le délai de quarante jours accordé pour la production, l'adjudicataire notifie, à la partie saisie seulement, une sommation de prendre connaissance de la déclaration relative à la consignation et de la contester dans la quinzaine (1).

1639. L'acquéreur sur aliénation volontaire, qui veut consigner son prix sans offres réelles préalables, après avoir rempli les formalités de la purge, somme le vendeur de lui rapporter, dans la quinzaine, main-levée des inscriptions existantes, et lui fait connaître le montant des sommes qu'il se propose de consigner (2).

Après l'expiration de la quinzaine, la consignation est réalisée dans les formes de l'article 1259 et

(1) C. pr., 777 ; Boitard et Glasson, 1040.
(2) Cass., 21 mars 1881, S. 82, 1, 25, D. 81, 1, 305.

Digitized by Google

suiv. (1), et l'acquéreur requiert l'ouverture de l'ordre en déposant le récépissé de la caisse des consignations.

Ensuite il est procédé comme en cas de vente sur saisie (2).

1640. Le cahier des charges contient assez souvent une clause portant prohibition de consigner, mais la prohibition ne peut être absolue; si elle n'est pas limitée, le juge autorise la consignation, suivant les circonstances (3).

Au surplus, les créanciers peuvent eux-mêmes contraindre l'acquéreur à consigner (4).

1641. Si des contestations s'élèvent sur la consignation, elles sont formulées par voie de dires et portées à l'audience du tribunal qui prononce.

Quand il n'y a pas de contestation, le juge-commissaire rend une ordonnance de libération validant la consignation et ordonnant la radiation des inscriptions dont l'effet reste maintenu sur le prix (5).

1642. L'ordonnance est produite au conservateur des hypothèques qui opère la radiation (6); puis les opérations de l'ordre suivent leur cours.

4° Intervention

1643. Toute personne non appelée à l'ordre et qui a intérêt à ce que les résultats de cette procédure

(1) Cass., 26 mars 1890, D. 90, 1, 442.

(2) C. pr., 777, J. G., *Ordre*, 519 ; comp. Cass., 26 mars 1890, D. 90, 1, 442.

(3) Chauveau, 2619 ; Seligman, 678 ; Garsonnet, § 850 ; — *Contrà*, J. G., *Ordre* 559.

(4) Chauveau, *Quest.*, 2619 ; comp. Agen, 28 juin 1870, S, 70, 1, 291.

(5) C. pr., 777 ; Seligman, 661 ; Bressolles, 77 ; Grosse et Rameau, 525 ; comp. Reims, 2 mai 1879

(6) Boulanger, 797 ; comp. J. G., *Ordre*, 614 ; Seligman, 655.

Digitized by Google

produisent certains effets peut, en général, y intervenir ; tels sont : 1° Les créanciers à privilèges généraux non inscrits (1) ; 2° Les créanciers à hypothèque légale qui n'ont pas pris inscription (2) ; 3° Les créanciers hypothécaires omis dans les états d'inscriptions ou dans les sommations (3) ; 4° Et les créanciers chirographaires qui, en faisant rejeter du rang hypothécaire certains créanciers, espèrent arriver à exercer leur droit sur le reliquat du prix (4).

1644. L'intervention pour produire se fait par un dire motivé contenant demande en collocation ; elle doit avoir lieu avant l'expiration du délai de quarante jours accordé pour les productions (5).

Les mêmes créanciers sont admis à intervenir pour contredire, après le délai de quarante jours et jusqu'à l'expiration du délai accordé pour les contredits, mais alors ils sont obligés de présenter requête au juge-commissaire (6).

5° Folle enchère

1645. Si un adjudicataire ne remplit pas les conditions de son titre, il y a lieu à vente par folle enchère (7).

1646. Quand l'adjudication sur folle enchère intervient dans le cours de l'ordre, ou même après le

(1) C. civ., 2101, 2104 ; Chauveau, 2555 *septies*.

(2) C. pr., 772 ; Chauveau, 2555 *octies* ; Boitard, 1035.

(3) C. civ., 2198 ; Cass., 14 novembre 1882, S. 83, 1, 177 ; Montpellier, 27 mai 1875 ; Chauveau, 2549 ; Seligman, 297 ; Houyvet, 148.

(4) Cass., 13 août 1855, Nîmes, 6 novembre 1869 ; Bordeaux, 13 août 1872, S. 72, 2, 277 ; Seligman, 373.

(5) Comp. Cass., 28 août 1878 ; Chambéry, 28 juillet 1871, S. 71, 2, 272.

(6) Chauveau, 2559.

(7) C. pr., 733 et suiv.

Digitized by Google

règlement définitif et la délivrance des bordereaux, il n'y a pas lieu à une nouvelle procédure d'ordre (1).

1647. Après la transcription de l'adjudication sur folle enchère, le juge modifie l'état des collocations suivant les résultats de l'adjudication et rend les bordereaux exécutoires contre le nouvel adjudicataire (2).

Cette modification est opérée à la suite d'un dire du poursuivant ou de la partie la plus diligente, consigné à la suite de l'ordre.

L'ordonnance additionnelle ou modificative doit être dénoncée comme l'ordre.

Il n'est pas délivré de nouveaux bordereaux de collocation, mais les anciens sont rendus exécutoires contre le nouvel adjudicataire, au moyen d'une clause spéciale consignée par le greffier (3).

Pour les créanciers ne venant plus en ordre utile, leurs bordereaux ne subissent pas de modification, et leur servent de titre contre le fol enchérisseur.

Par l'ordonnance rendant les bordereaux exécutoires contre le nouvel adjudicataire, le juge ordonne la radiation des inscriptions qui existeraient contre le fol enchérisseur.

1648. Lorsque le prix de la vente sur folle enchère dépasse celui de la première adjudication, l'excédant fait l'objet d'un nouvel ordre entre les créanciers hypothécaires et au préjudice du fol enchérisseur, s'il est lui-même créancier inscrit (4).

(1) C. pr., 779 ; Cass., 21 juillet 1863 ; comp. Cass., 17 juin 1863, S. 65, 1, 481 ; Garsonnet, § 856.

(2) Chauveau, 2620 ; Boitard, 1042.

(3) Dramard, 209 ; Chauveau, 2620 *bis* ; Garsonnet, § 857.

(4) Cass., 23 janvier 1878, 22 décembre 1879 ; Paris, 17 juillet 1872 ; Grenoble, 14 juin 1880, S. 81, 2, 34.

Digitized by Google

1649. Du reste, ce qui précède est inapplicable aux reventes successives de l'immeuble, volontairement consenties ou intervenues à la suite d'une nouvelle saisie immobilière. Dans ce cas, il y a lieu à une nouvelle distribution de prix (1).

6° Sous-ordre

1650. Le sous-ordre a pour objet de faire attribuer aux créanciers d'un créancier ayant le droit d'être colloqué dans un ordre, tout ou partie de sa collocation (2).

1651. La circonstance la plus fréquente d'une demande en collocation en sous-ordre sera celle-ci : un créancier, avec ou sans titre, apprenant que son débiteur a une créance hypothécaire contre un tiers dont les immeubles viennent d'être vendus, craint une fraude ou une négligence : il vérifiera si l'hypothèque de son débiteur a été inscrite ; dans la négative, il l'inscrira au nom de celui-ci et comme exerçant ses droits (3). L'inscription étant prise avant la transcription de l'aliénation, l'inscrivant sera averti de l'ouverture de l'ordre et y produira au nom de son débiteur et en sous-ordre en son nom personnel pour sa propre créance (4).

1652. Si le débiteur a pris lui-même inscription, le créancier interviendra à l'ordre par une requête adressée au juge-commissaire dès le début de la procédure (5).

(1) Cass., 17 janvier 1876, S. 77, 1, 21, D. 76, 1, 347 ; comp. Cass., 22 juillet 1878, S. 79, 1, 60.

(2) C. civ., 1166 ; J. G., *Ordre*, 1306 ; Garsonnet, § 820.

(3) C. pr., 775.

(4) Chauveau, 2617.

(5) Chauveau, 2558, 2617 *bis*.

Digitized by Google

1653. En présentant la requête d'intervention, l'avoué du créancier consignera un dire sur le procès-verbal d'ordre pour opposition à la délivrance du bordereau.

La demande en intervention et en sous-ordre est dénoncée au débiteur, par exploit, s'il ne figure pas à l'ordre.

1654. Les créanciers demandeurs en sous-ordre sont colloqués, en justifiant de leurs créances (1), sur le montant de la collocation de leur débiteur, par le juge-commissaire, dans le règlement même de l'ordre, si cette collocation est suffisante pour les désintéresser, ou si étant insuffisante, ils sont d'accord pour en recevoir le montant (2).

1655. Au cas contraire, il est passé outre au règlement définitif, et une contribution est ouverte sur le montant de la collocation (3).

1656. Les seuls créanciers admis à la distribution sont ceux qui ont formé leur demande en sous-ordre, avant la clôture de l'ordre (4).

1657. Quand les créanciers du débiteur n'ont pas fait les diligences nécessaires en temps opportun, ils peuvent encore former opposition entre les mains de l'adjudicataire ou de la caisse des consignations, et faire ouvrir une distribution sur la somme revenant à leur débiteur.

1658. Il y a aussi lieu à distribution par contri-

(1) Cass., 8 décembre 1880, S. 82, 1, 13.

(2) Boitard et Glasson, 1038 ; Grosse et Rameau, 495.

(3) Seligman, 620 ; Houyvet, 355 ; Olivier et Mourlon, 583 ; Garsonnet, § 823.

(4) Cass., 13 mai 1872 : Bordeaux, 20 février 1874, D. 76, 1, 503, S. 94, 1, 133; tr. Caen, 27 juillet 1893, J. N., 25680; Grosse et Rameau, 271 ; Bioche, 736 ; Seligman, 615.

Digitized by Google

bution entre les créanciers chirographaires du saisi, de la portion de prix restée disponible après la collocation des créances inscrites. Le juge-commissaire à l'ordre est compétent pour cette distribution, s'il n'y a aucune contestation (1).

1659. Lorsque le créancier est subrogé aux droits de son débiteur, créancier hypothécaire du saisi ou vendeur, il n'y a pas lieu d'agir par voie de sous-ordre, mais bien par production directe. C'est ce qui arrive à l'égard des créanciers que la femme a subrogés dans ses droits d'hypothèque légale (2).

(1) Bastia, 25 janvier 1862, S. 62, 2, 453 ; Seligman. 620 ; Houyvet, 358 ; Grosse et Rameau, 272.

(2) Cass., 14 décembre 1863, 20 juillet 1869, S. 70, 1, 127, D. 69, 1, 497 ; Boitard et Glasson, 1038 ; Garsonnet, § 821, note 31 et suiv.

Digitized by Google

CHAPITRE DIXIÈME

RADIATIONS DES INSCRIPTIONS

PREMIÈRE SECTION

GÉNÉRALITÉS

1660. L'inscription, manifestation publique du droit hypothécaire, fait connaître aux tiers les héritages grevés et l'importance des charges dont ils sont affectés.

Il arrive fréquemment que des tiers, avant de traiter avec un propriétaire foncier, vérifient la situation hypothécaire de ses biens, et se montrent plus ou moins faciles selon que les biens sont libres ou frappés, de sorte que le grevé a un intérêt sérieux à faire disparaître les inscriptions correspondant à des créances éteintes.

1661. Dans le langage juridique, l'annulation des inscriptions est appelée radiation. Cette expression n'est pas d'une exactitude rigoureuse, car la radiation, loin de s'opérer par la rature réelle du texte de l'inscription, le laisse intact; elle a lieu au moyen d'une mention en marge, signée du conservateur et relatant le titre en vertu duquel elle est faite (1).

1662. La radiation est effectuée, soit en vertu du

(1) Laurent, XXXI, 147; Aubry et Rau, § 281; Boulanger, 4.

Digitized by Google

consentement du créancier ou de ses ayants droit, soit en exécution d'un jugement ou de l'ordonnance du juge-commissaire à un ordre (1).

1663. En pratique, le consentement à radiation donné volontairement par le créancier, prend le nom de mainlevée; c'est, en quelque sorte, un ordre donné au conservateur de rayer l'inscription.

On peut distinguer trois sortes de mainlevées : 1° Mainlevée totale ou absolue, autorisant la radiation complète de l'inscription ; 2° Mainlevée jusqu'à concurrence d'une partie de la dette, ou mainlevée partielle ; 3° Mainlevée à l'égard de quelques-uns des immeubles grevés, ou réduction d'hypothèque.

1664. La mainlevée est un acte unilatéral produisant tous ses effets dès sa rédaction, sans avoir besoin d'être acceptée par le débiteur (2).

1665. Quand elle n'est pas la conséquence de l'extinction de la dette, la mainlevée n'a pour effet que d'anéantir l'inscription, sans emporter renonciation au droit hypothécaire, si cette renonciation n'est pas formellement exprimée dans l'acte (3).

Bien plus, la simple mainlevée sans paiement, autorisant la radiation, mais ne contenant pas renonciation formelle à un privilège de vendeur, serait inopérante, car le privilège se conserve par la transcription du titre, indépendamment de toute inscription (4).

(1) C. civ., 2157 ; C. pr., 751, 769, 777.

(2) Cass., 4 janvier 1831, 19 novembre 1855, D. 55, 1, 175 ; Caen, 31 décembre 1860 ; Nîmes, 5 août 1862, S. 62, 2, 402 ; Pont, 1073 ; Laurent, XXXI, 153 ; Boulanger,, 11 ; Primot, 5.

(3) Cass., 2 mars 1830 ; Agen, 19 mai 1836, S. 36, 2, 404 ; Pont, 730 ; Battur, III, 383 ; Laurent, XXX, 149 ; Boulanger, 8 ; Primot, 3.

(4) C. civ., 2108 ; Cass., 24 juin 1844, S. 44, 1, 508 ; Avignon, 28 mai 1860 ; Boulanger, 505.

Digitized by Google

1666. Si, en général, la mainlevée est pure et simple, elle peut cependant être soumise à une condition suspensive ou résolutoire, mais le conservateur n'est tenu de rayer l'inscription que si on lui présente une mainlevée sans restriction, parce qu'il n'est pas chargé d'apprécier la réalisation de la condition (1).

1667. La main-levée doit être passée devant notaire; elle spécifie l'inscription qu'il s'agit de radier par l'indication de sa date, du volume et du numéro où elle est inscrite.

Tout acte de mainlevée est dressé en minute, puisqu'il faut en déposer une expédition et qu'on ne peut délivrer expédition d'un acte en brevet (2).

1668. La capacité de consentir à la radiation de l'inscription se trouve soumise à des principes différents, selon que la mainlevée est ou n'est pas donnée à la suite du paiement de la créance hypothécaire. Ainsi, tandis que le créancier majeur et libre de ses droits peut donner mainlevée sans paiement, les tuteurs et autres administrateurs ne sont capables de donner mainlevée qu'après paiement de la créance.

1669. La mainlevée d'une inscription prise en vertu d'une obligation au porteur est valablement convertie par le porteur de la grosse, et le conservateur ne saurait exiger, pour opérer la radiation,

(1) Aix, 9 février 1836; Seine, 21 août 1838, J. E. 12149; Boulanger, 22; Primot, 7; J. G., *Priv.*, 2752.

(2) C. civ., 2158; Boulanger, 33; Troplong, 741; Duranton, XX, 193; Baudot, 839; — *Contrà*, J. G. *Priv.*, 2716; Aubry et Rau, § 281, note 17; Pont, 1073; Laurent, XXXI, 204. Ces auteurs pensent que la mainlevée en brevet est suffisante : oui, sans doute, mais le conservateur peut la rejeter.

Digitized by Google

la production de la grosse dûment bâtonnée (1).

1670. Toute inscription prise pour un capital et les intérêts garantis par la loi est rayée sans réserve sur la mainlevée donnée dans l'acte constatant le paiement du principal seulement, aux mains du représentant d'un incapable (2).

1671. Quand un acte émanant d'une personne ayant pleine capacité, porte désistement de tous droits hypothécaires et mainlevée totale d'une inscription, le conservateur doit rayer, encore que cet acte mentionne une mainlevée partielle antérieure (3).

1672. Le conservateur des hypothèques chargé d'opérer les radiations, d'après les ordres qui lui sont transmis, n'a plus le rôle passif relatif aux inscriptions et transcriptions; il devient véritablement conservateur de l'existence des inscriptions portées sur ses registres, car il est chargé de vérifier l'authenticité du titre contenant l'ordre de radiation et de s'assurer de la capacité de celui qui a donné cet ordre (4).

Aussi bien ceux qui requièrent la radiation doivent-ils déposer au conservateur : 1° Une expédition de l'acte authentique ou du jugement de mainlevée; 2° Les expéditions, extraits littéraux ou brevets des actes nécessaires pour établir la capacité du requérant (5).

1673. En ordonnant la production d'une expédi-

(1) Bordeaux, 7 février 1846; Dijon, 8 juillet 1892, *Rev. not.*, 8982, J. C. 4291 ; Pont, 1080 et 1102 ; J. G., *Priv.*, 2708 ; Boulanger, 83.

(2) Rennes, 17 février 1883, J. N. 23023.

(3) Vitré, 6 janvier 1886, J. N. 23911.

(4) C. civ., 2157 ; Pont, 1098 ; Laurent, XXXI, 208 ; Aubry et Rau, § 268, note 27 ; Boulanger, 23 ; Baudot, 896 ; Primot, 8.

(5) C. civ., 2158.

Digitized by Google

tion de la mainlevée, le législateur prévoit le cas le plus fréquent, celui où l'acte ne contient qu'une seule disposition ; si l'acte renferme des stipulations étrangères à la mainlevée, il suffit de fournir extrait littéral de la partie de l'acte relative au consentement à radiation (1).

Dans aucun cas le conservateur ne saurait être tenu d'accepter un extrait analytique (2).

Il n'est pas nécessaire d'attester au bas de l'extrait qu'il relate textuellement la mainlevée et que l'acte ne contient ni réserve, ni restriction ni modification. Pourtant, les conservateurs exigent souvent une déclaration en ce sens (3), quoiqu'elle résulte virtuellement de la délivrance même de l'extrait et de la mention de sa destination (4).

1674. Le consentement à radiation est conservé dans les archives du conservateur pour sa décharge (5).

Quand aux pièces justificatives de la capacité de celui qui a donné la mainlevée (mari, tuteur, mandataire, syndic, etc.), il a été jugé que le conservateur devait les restituer après s'être assuré qu'il n'en résultait aucun obstacle à la radiation (6). Toutefois, nous croyons que le conservateur est, à la rigueur, fondé à retenir les pièces justificatives, pour mettre

(1) Déc. min. fin., 11 octobre 1808 ; Déc. min. just., 13 mai 1809 ; Inst., 1569 ; Boulanger, 35 ; Baudot, 836, J. G. 2718 ; J. C. 4619 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1683.

(2) Orléans, 1er juin 1839 ; Libourne, 25 juillet 1843 ; Inst., 1569.

(3) Déc., min. fin. 11 octobre 1808 ; Inst. 1569 ; Persil, art. 2158, 3° ; Pont, 1099 ; Boulanger, 36 ; Baudot, 884 ; Primot, 10.

(4) Aubry et Rau § 281, note 30 ; J. G. *Priv.*, 2650.

(5) C. civ., 2158 ; Boulanger, 37.

(6) Alger, 4 novembre 1874, *Rev. not.*, 4910, D. 77, 2, 63 ; — *Contrà*, Boulanger, 37 ; Primot, 10.

Digitized by Google

sa responsabilité entièrement à couvert; mais hâtons-nous d'ajouter que, dans la pratique, on apporte de nombreux tempéraments à la rigueur de cette règle, surtout lorsque les pièces justificatives sont aux minutes du notaire rédacteur de la mainlevée.

1675. Au surplus, il est de l'intérêt bien entendu des conservateurs de ne pas entraver la marche des affaires par des exigences peu justifiées, qui troubleraient la bonne entente nécessaire entre eux et les officiers publics, et pourraient conduire ceux-ci à restreindre les délivrance d'états constituant le principal produit des conservations.

1676. D'ailleurs, il est incontestable que, du moment où les pièces justificatives ont été produites une fois, le conservateur doit s'y référer pour les radiations ultérieures (1).

1677. Les mains-levées et les pièces justificatives sont légalisées dans tous les cas où cette formalité est requise d'après les prescriptions légales (2).

1678. Toute personne peut se présenter à la conservation des hypothèques, avec la mainlevée et les pièces à l'appui, pour faire opérer la radiation, sans avoir à justifier d'un mandat qui résulte implicitement de la détention de la mainlevée (3).

1679. Du moment où le requérant a remis au conservateur une mainlevée régulière appuyée des jus-

(1) Alger, 4 novembre 1874; Bordeaux, 16 août 1876, S. 77, 1, 334; Boulanger, 40.

(2) L. 25 ventôse an XI, art. 28; L. 2 mai 1861; C. civ., 45; Boulanger, 43 et suiv.; Baudot, 885; *Encycl. not.*, LEGAL, 43.

(3) Colmar, 3 mars 1847; Martou, 1204; Boulanger, 47; — *Contrà*, Laurent, XXXI, 203.

Digitized by Google

tifications utiles, celui-ci est tenu d'accomplir la radiation à la date du dépôt (1).

1680. Les règles qui précèdent sont applicables aux radiations des hypothèques maritimes à opérer par le receveur des douanes (2).

DEUXIÈME SECTION

RADIATION VOLONTAIRE

1681. Le consentement du créancier à la radiation volontaire est constaté par acte notarié en minute.

Ce consentement peut résulter, soit d'un acte contenant seulement la main-levée de l'inscription et autorisant le conservateur à la rayer, soit d'un acte établissant l'extinction de la créance hypothécaire : paiement, compensation, confusion, remise de dette, etc.

1682. En principe, le créancier majeur et maître de ses droits a capacité pour convertir la radiation de l'inscription prise à un profit ; ainsi l'inscription de séparation des patrimoines doit être radiée sur la seule mainlevée de l'inscrivant, encore qu'elle soit susceptible de profiter aux autres créanciers héréditaires (3).

1683. Avant de parcourir les diverses radiations volontaires et d'indiquer les justifications à produire au conservateur, dans la limite extrême des précautions qu'il peut prendre ; il faut répéter ici que, très souvent, à raison soit du peu d'importance de

(1) C. civ., 2197 ; Pont. 1097 ; Baudot, 880 ; Boulanger, 6.

(2) L. 10 juillet 1885, art. 14 et 15.

(3) Seine, 17 mars 1892, *Rev. not.*, 8648, J. E. 23855 ; Tr. Toulouse, 8 avril 1892, J. C. 4266.

Digitized by Google

l'affaire, soit des bons rapports existants entre notaires et conservateurs, certaines pièces justificatives ne sont pas demandées.

1684. En matière de radiation volontaire, l'inscription prise en renouvellement, continuant l'effet de celle qui l'a précédée, le conservateur est fondé à remonter aux inscriptions antérieures, opérées depuis le dernier acte signé du débiteur, pour les justifications à produire (1) — (nos 1127 et suiv.).

1685. La radiation de toute inscription devenue sans objet est une formalité généralement utile ; cependant, pour les inscriptions de privilège de vendeur prises d'office et dont la mainlevée résulte d'actes constatant le paiement du prix, la radiation pourra souvent être ajournée, sans inconvénient sérieux dans beaucoup de petites opérations.

ARTICLE PREMIER

ABSENTS

1686. L'administrateur judiciaire des biens d'un présumé absent, a le droit de recouvrer les créances, mais ne peut donner mainlevée sans paiement (2).

1687. Ceux qui ont obtenu l'envoi en possession provisoire sont autorisés à recevoir les capitaux dus à l'absent et à donner mainlevée à la suite du paiement (3); quoique la loi les oblige à faire emploi, la validité du paiement n'est cependant pas subordonnée à cette condition (4).

(1) C. civ., 2154, 2180 ; comp. Boulanger, 406 ; Saint-Omer, 20 mars 1884, *Rép. per.*, 8483.

(2) C. civ., 112 ; Cass., 6 novembre 1828 ; Boulanger, 50.

(3) C. civ., 120, 125 ; Bordeaux, 20 novembre 1845, S. 46, 2, 376.

(4) C. civ., 126 ; Orléans, 22 novembre 1850, D. 51, 2, 70 ; Laurent, II, 180.

Digitized by Google

1688. Quant à la mainlevée sans paiement, elle n'est permise à l'administrateur judiciaire et aux envoyés provisoires que sur autorisation de justice (1).

1689. Après l'envoi en possession définitive, les envoyés sont considérés comme propriétaires des biens de l'absent et ont qualité pour consentir la mainlevée avec ou sans paiement (2).

1690. Il doit être fourni par les envoyés en possession définitive, par les envoyés en possession provisoire ou l'administrateur, l'expédition du jugement d'envoi ou de nomination (3).

ARTICLE DEUXIÈME

ALIÉNÉS

1691. Quand un aliéné non interdit est placé dans un établissement public d'aliénés, la commission administrative exerce les fonctions d'administrateur provisoire, et délègue un de ses membres pour les remplir (4).

Cet administrateur ne peut faire que des actes de gestion ; la mainlevée par lui consentie devra être appuyée de la quittance et d'une expédition de la délibération qui le désigne (5).

1692. La commission administrative est dessaisie de l'administration des biens de l'aliéné par la nomi-

(1) Demolombe, II, 111 ; Aubry et Rau, § 153, note 12.

(2) C. civ., 132 ; Laurent, II, 226 ; Demolombe, II, 155 ; Baudot, 881.

(3) Boulanger, 53 ; Primot, 17.

(4) L. 30 juin 1838, art. 31 ; comp. Demolombe, VIII, 828 ; Aubry et Rau, § 127 *bis*.

(5) Boulanger, 56 ; Primot, 18 ; comp., Caen, 30 décembre 1857, S 58, 2, 625.

Digitized by Google

nation d'un administrateur provisoire, choisi par le tribunal, et dont les pouvoirs, d'une durée de trois ans, sont renouvelables (1). Cet administrateur peut lui-même se trouver dessaisi partiellement par la nomination d'un mandataire spécial (2).

1693. Tous ces gérants sont incapables de donner mainlevée sans toucher la créance ; ils doivent justifier de leur nomination et du paiement pour faire opérer la radiation des inscriptions (3).

ARTICLE TROISIÈME

CESSIONNAIRE

1694. Le bénéfice de l'inscription prise au profit du cédant passe de plein droit à son cessionnaire, qui a qualité pour donner main-levée (4). Si la cession authentique n'a pas été mentionnée en marge de l'inscription, il sera nécessaire d'en fournir une expédition à l'appui de la mainlevée (5).

Une cession par acte sous signatures privées n'autoriserait pas le cessionnaire à faire disparaître l'inscription (6), parce qu'en cette matière le conservateur ne connaît que les actes authentiques.

1695. En cas d'inscription prise directement par le cessionnaire et en son nom, la radiation est opérée sur son seul consentement (7).

(1) C. civ., 497 ; L. 30 juin 1838, art. 37 ; L. 27 février 1880, art. 8.
(2) L. 30 juin 1838, art. 33 ; Paris, 7 novembre 1879, J. ass. 5352.
(3) Metz, 8 décembre 1868, S. 69, 2, 133 ; Boulanger, 56 ; J. C., 4198.
(4) C. civ., 1692.
(5) Joigny, 13 octobre 1871, J. C., 2680 ; Boulanger, 61 ; Primot, 19.
(6) Bayeux, 20 novembre 1851, J. G. *Mandat*, 151.
(7) Boulanger, 63 ; Primot, 20.

Digitized by Google

Les mêmes règles sont applicables a la subrogation conventionnelle ou légale (1).

1696. Nous rappellerons plus loin les conséquences des clauses des contrats de vente contenant soit une délégation expresse aux créanciers inscrits qui acceptent, soit une délégation nominative à des créanciers non acceptants, soit encore une délégation générale aux créanciers inscrits (nos 1800, 1801).

1697. Diverses créances sont susceptibles de cession par endossement ou même par la tradition manuelle du titre ; celui auquel elles sont ainsi transmises profite des droits hypothécaires qui y sont attachés (2), et a pleine capacité pour donner main-levée des inscriptions formalisées (3), pourvu qu'elles précisent le mode de transmission. Il est aussi nécessaire que le rédacteur de la main-levée énonce positivement que le comparant était réellement détenteur des titres, sinon ils doivent être communiqués au conservateur.

ARTICLE QUATRIÈME

CONSEIL JUDICIAIRE

1698. Le prodigue est incapable de recevoir un capital sans l'assistance de son conseil judiciaire ; lorsqu'il est assisté de ce conseil, le prodigue peut donner mainlevée sans paiement (4).

(1) C. civ., 1250, 1251.

(2) Cass., 20 juin 1854, S. 54, 1, 593 ; Paris, 15 mai 1878, S. 83, 1, 218, D. 82, 1, 106 ; Cass., 7 mai 1879, S. 79, 1, 421.

(3) Bordeaux, 7 février 1846, S. 46, 2, 321 ; Pont, 1080, 1092 ; Boulanger, 83.

(4) C. civ., 513 ; Cass., 12 août 1868, 1er février 1876, S. 78, 1, 53 ; Demolombe, VIII, 752 ; Aubry et Rau, § 140, note 2.

Digitized by Google

1699. Si une inscription est prise pour des intérêts, fermages ou autres revenus, le prodigue n'a pas besoin de l'assistance de son conseil pour donner la mainlevée (1).

1700, En cas de décès du conseil judiciaire, d'opposition d'intérêt ou de refus d'assistance, il doit être pourvu à son remplacement par jugement (2).

1701. Toujours il faudra produire au conservateur le jugement nommant le conseil judiciaire et un certificat du greffier constatant qu'il n'y a pas eu d'appel.

1702. Après la levée du conseil judiciaire, il y aura lieu de fournir le jugement de main levée et les pièces établissant qu'il est devenu définitif.

ARTICLE CINQUIÈME

FAILLITE ET LIQUIDATION JUDICIAIRE

1° Faillite

1703. Par le jugement déclaratif de la faillite, le commerçant étant dessaisi de plein droit de l'administration de ses biens, qui passe aux syndics, la main levée des inscriptions prises au profit du failli est consentie par les syndics sur la justification du jugement les nommant (3).

1704. La radiation consentie par les syndics ne souffrira aucune difficulté toutes les fois qu'elle sera

(1) Aubry et Rau, § 140, note 18 ; Demolombe, VIII, 726 ; Pont, 1097 ; Boulanger, 249 ; Primot, 82.

(2) Cass., 13 juin 1860, D. 60, 1, 503, S. 61, 1, 237 ; Douai, 31 août 1864, S. 65, 1, 139 ; Demolombe, VIII, 762.

(3) C. comm., 443, 462, 512, 522, 529.

Digitized by Google

la conséquence d'un paiement (1), sans qu'il y ait à s'inquiéter d'emploi (2).

1705. Pour les inscriptions prises en vertu d'une ouverture de crédit, les syndics pourront donner mainlevée en affirmant dans cet acte, soit que le crédit ne s'est pas réalisé, soit que les sommes remboursées sont les seules qui aient été fournies (3).

1706. Quant aux inscriptions concernant des sommes payées au failli avant le jugement déclaratif, la quittance authentique devrait être rappelée dans la mainlevée et produite avec elle. Si la quittance est sous signature privée, il faut qu'elle soit annexée à la mainlevée et reconnue sincère par le failli (4).

1707. A l'égard des mainlevées consenties en l'absence de tout paiement, les syndics devront obtenir l'autorisation du juge-commissaire pour les créances n'excédant pas trois cents francs, et l'homologation du tribunal de commerce s'il s'agit d'une créance au-dessus de trois cents francs ou d'une valeur déterminée. Avant l'union, le failli sera appelé à l'autorisation et à l'homologation (5).

1708. En ce qui concerne l'inscription prise au profit de la masse des créanciers contre le failli (6), il y a des distinctions à faire :

(1) C. comm., 471, 485 ; Cass., 19 mars 1861, S. 61, 1, 443, D. 61, 1, 276 ; Boulanger, 93 ; Primot, 32 ; Baudot, 1029.

(2) Caen, 26 juillet 1867, S. 68, 2, 303, J. C., 2990 ; Dutruc, 705 ; Ruben de Couder, Dict. *Syndic*, 126.

(3) Boulanger, 94 ; *J. cons.*, 2275.

(4) Millau, 7 décembre 1881, J. C., 3920 ; Boulanger, 93 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1832 ; comp. Bordeaux, 22 janvier 1890, J. E, 23796.

(5) C. comm., 487 ; Cass., 17 décembre 1865, S. 67, 1, 65, D. 66, 1, 146, 15 novembre 1880. S. 83, 1, 145, D. 81, 1, 101, J. C., 4394 ; Boulanger, 105 ; Primot, 33.

(6) C. comm., 490.

Digitized by Google

1° Avant le concordat, les syndics ont qualité pour consentir : la radiation totale en prouvant la libération entière du failli, ou la radiation sur un héritage dont le prix aurait été soldé par le tiers détenteur à la masse ou à un créancier hypothécaire (1). Si le prix avait fait l'objet d'un ordre, le juge-commissaire aurait seul qualité pour donner la mainlevée (2) ;

2° Le jugement homologatif du concordat peut accorder la mainlevée ou autoriser les syndics à la donner ultérieurement (3). Ce jugement est signifié au failli et aux syndics (4) ; sa signification aux créanciers est inutile ;

3° Après l'homologation du concordat, chaque créancier reprenant l'exercice de ses droits, il faudrait le concours de tous pour obtenir une radiation complète, mais ici on se heurte à une impossibilité matérielle. On devra recourir à un jugement constatant l'exécution du concordat et ordonnant la radiation de l'inscription prise au profit de la masse ; plus un certificat du greffier du tribunal de commerce déclarant qu'aucun créancier n'est intervenu par opposition (5) ;

4° S'il n'y a pas eu concordat, les créanciers sont en état d'union et représentés par les syndics, pour la liquidation de la faillite ; la mainlevée de l'ins-

(1) Primot, 37 ; Boulanger, 101 ; comp. Douai, 3 février 1880, J. C., 3281, *Rec. not.*, 6014.

(2) Cass., 2 décembre 1826 ; Boulanger, 101,

(3) Saint-Etienne, 4 avril 1876, J. C., 3001 ; 13 juin 1877, J. E. 20790, J. C., 3107.

(4) Saint-Etienne, 4 avril 1876 ; Boulanger, 99.

(5) C. comm., 517 ; Vire, 3 juin 1848 ; Boulanger, 98 ; Hervieu, *Rad.*, 24 ; Baudot, 1030.

Digitized by Google

cription prise au profit de la masse est une suite nécessaire du mandat des syndics (1) ;

Du reste, lorsque la liquidation de la faillite est terminée et le compte des syndics entièrement apuré, l'union se trouve dissoute et l'inscription prise au profit de la masse cesse de produire effet (2);

5° Quand le jugement déclaratif de la faillite est rapporté, le tribunal doit ordonner la radiation de l'inscription profitant à la masse. Ce jugement, rapportant la faillite, est signifié aux syndics, et la radiation opérée sur la justification que le jugement a acquis l'autorité de la chose jugée (3).

2° Liquidation judiciaire

1709. Le commerçant en état de liquidation judiciaire n'est pas dessaisi de l'administration de son patrimoine. C'est lui qui a qualité, avec l'assistance de ses liquidateurs, pour recevoir paiement et donner quittance (4).

Cependant, en cas de refus, les liquidateurs pourraient agir seuls, mais il leur faudrait alors une autorisation du juge-commissaire.

1710. Avec l'assistance des liquidateurs, l'autorisation du juge-commissaire et l'avis des contrôleurs s'il y en a, le débiteur peut accomplir tous actes de désistement, de renonciation ou d'acquiescement.

Sous les mêmes conditions, le débiteur a le droit

(1) C. comm., 529, 532 ; Cass., 21 décembre 1880, S. 81, 1, 154 ; Caen, 13 février 1865, S. 65, 2, 133 ; Seine, 4 juin 1875 ; Boulanger, 115, 118 ; Primot, 37.

(2) C. comm., 537 ; Caen, 18 juillet 1837, J. C., 3860.

(3) Cass., 2 janvier 1877, S. 77, 1, 160 ; Boulanger, 119 ; Primot. 38 ; Hervieu, *Rail.*, 25.

(4) L., 4 mars 1889, art. 6.

Digitized by Google

de transiger sur tout litige dont la valeur n'excède pas 1,500 francs. Si l'objet de la transaction est d'une valeur indéterminée ou excédant 1500 francs, il faudra l'homologation du tribunal de commerce (1).

1711. Après refus de concordat ou concordat par abandon d'actif, le liquidateur a qualité pour poursuivre seul la réalisation de l'actif du liquidé, sans être tenu d'appeler celui-ci (2).

ARTICLE SIXIÈME

FEMME MARIÉE

1° Créances hypothécaires

1712. Sous le régime de la communauté légale ou conventionnelle, le mari ayant l'entière disposition des biens communs peut donner mainlevée sans paiement (3).

1713. Pour les biens restés personnels de la femme mariée en communauté, le mari est seulement administrateur; par suite, il n'est autorisé à donner mainlevée qu'après paiement, à moins d'obtenir le concours de la femme (4).

Quant à la femme, elle ne peut consentir aucune mainlevée, en ce qui concerne ses propres, sans autorisation de son mari, ou de justice à son refus (5).

Si le mari est absent, mineur, interdit, aliéné, ou pourvu d'un conseil judiciaire, la femme peut re-

(1) Même loi, art. 7.

(2) Même loi, art. 15, § 2 ; C. comm., 534 ; Evreux, 5 août 1896, J. C., 4818.

(3) C. civ., 1421, 1528; Rodière et Pont, 870 ; J. G., *contrat de mariage*, 104 ; Primot, 39 ; Boulanger, 126.

(4) C. civ., 1428 ; Cass., 4 août 1862, S. 62, 2, 935 ; Primot, 40 ; Baudot, 859 ; Duranton, XX, 192 ; Boulanger, 129 ; Laurent, XXXI, 162.

(5) Primot, 40 ; Boulanger, 130 ; Pont, 1077 ; comp. Laurent, XXXI, 155.

Digitized by Google

courir directement à l'autorisation de justice (1).

1714. Le contrat de mariage de la femme mariée en communauté oblige quelquefois le mari à faire emploi des créances, mais cette condition n'est pas obligatoire pour les tiers, à moins d'une stipulation formelle (2). La radiation des inscriptions prises au profit de la femme ne devra donc être appuyée de la justification de l'emploi prescrit que dans le cas où les tiers en seraient garants.

1715. Lorsque les époux se marient sans communauté, le mari a l'administration des biens de la femme ; à ce titre, il est capable de donner mainlevée après paiement, mais non sans paiement, à moins d'obtenir le consentement de la femme (3).

1716. En ce qui concerne la séparation de biens, contractuelle ou judiciaire, la femme peut, sans autorisation, donner mainlevée après paiement des inscriptions garantissant ses créances contre les tiers (4). Pour la mainlevée sans paiement, la femme séparée de biens a besoin de l'autorisation maritale.

1717. Sous le régime dotal, le mari peut aliéner les créances et rentes faisant partie de la dot mobilière de sa femme, et, par conséquent, donner sans paiement, mainlevée des inscriptions qui y sont

(1) C. civ., 221, 222 ; Demolombe, IV, 225 et suiv. ; Aubry et Rau, § 472 ; Boulanger, 131 à 133 ; comp. Cass., 11 août 1040 ; Bordeaux, 13 janvier 1869, S. 69, 2, 316.

(2) Cass., 19 janvier 1869 ; Rouen, 16 décembre 1850 ; Caen, 6 août 1866, S. 67, 2, 286 ; Boulanger, 134 ; Primot, 41 ; comp. Cass., 21 février 1894, S. 95, 1, 393.

(3) C. civ., 1531 ; Cass., 25 juillet 1843 ; Baudot, 918 ; Boulanger 170 ; Laurent, XXXI, 162 ; Primot, 47 ; J. G., *Contrat de mariage*, 3090.

(4) C. civ., 1449, 1536 ; Rouen, 13 janvier 1845, D. 45, 4, 107 ; Alger, 22 janvier 1866, S. 66, 2, 192 ; Boulanger, 173 ; Primot, 48 ; Pont. 1077 ; Duranton, XX, 192 ; — *Contrà*, Martou, 1189.

Digitized by Google

attachées, lorsque le contrat ne renferme aucune obligation d'emploi à la charge du mari (1).

1718. La séparation de biens qui rend à la femme dotale l'administration de ses biens, ne lui accorde pas capacité de donner mainlevée sans paiement (2), et elle reste soumise à la condition d'emploi stipulée dans son contrat de mariage (3).

1719. Dans tous les cas où l'emploi est prescrit par le contrat de mariage ou par un jugement d'autorisation, il doit en être justifié au conservateur, qui d'ailleurs n'est juge que de la matérialité et non de l'utilité de cet emploi (4).

Au surplus, tout emploi prescrit n'est régulier que par l'acceptation de la femme (5).

1720. Quant à ses paraphernaux, la femme en ayant l'administration, est fondée à donner mainlevée après paiement; elle peut même donner mainlevée sans paiement avec l'autorisation de son mari (6).

(1) Cass., 6 décembre 1859, 1er août 1865, S. 66, 1, 363, 13 janvier 1874, 3 février 1879, S. 79, 1, 353 ; Rodière et Pont, 1715 ; Boulanger, 188; Primot, 53 ; — *Contrà*, Rouen, 8 février 1842, S. 42, 2, 271 ; J. G. *Contrat de mariage*, 3488 ; Aubry et Rau, § 281, note 12 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1844, disant que le mari n'est capable d'aliéner qu'à titre onéreux seulement; dans cette opinion, le mari ne pourrait donner mainlevée qu'après paiement.

(2) Cass., 11 novembre 1867, 3 février 1879, 27 avril 1880, S. 80, 1, 360, D. 30, 1, 431 ; Primot, 56; Boulanger 197.

(3) Cass., 21 mai 1867, 26 juillet 1869, 18 décembre 1888, S. 89, 1, 161 ; Agen, 7 mars 1870, S. 70, 2, 233 ; Boulanger, 197 ; Aubry et Rau, § 139, notes 12 et 13.

(4) Cass., 9 juin 1841, S. 41, 1, 468 ; Limoges, 16 décembre 1848, J. G., *Hyp.*, 2699 ; Primot, 59 ; Boulanger, 218 ; comp. Cass., 29 janvier 1890, S. 93, 1, 471. — Dans le cas où le contrat de mariage déchargerait les tiers de toute surveillance comme de toute responsabilité, à l'égard du remploi, la justification ne saurait en être exigée (Clermont-Ferrand, 29 janvier 1876, J. N., 21387).

(5) Cass., 2 mai 1859, 12 juin 1865, S. 65, 1, 298 ; 28 juin 1883, S. 85, 1, 376 ; Aubry et Rau, § 537, note 88; Boulanger, 219 ; Primot, 59 ; — *Contrà*, Rouen, 26 avril 1872, S. 73, 2, 133.

(6) C. civ. 1576 ; Paris, 17 août 1843, S. 43, 2. 534 ; Grenoble, 9 avril 1842 ;

Digitized by Google

1721. Pour toutes les radiations d'inscriptions profitant à la femme, il est nécessaire de produire le contrat de mariage (1).

S'il n'y a pas de contrat, le conservateur peut demander la production de l'acte de mariage fait depuis le 1er janvier 1851 ; quand le mariage est antérieur à cette date, le conservateur est obligé de se contenter de la déclaration faite par les époux dans la mainlevée (2).

1722. Lorsque l'inscription est prise pour des revenus, il est de toute évidence que les époux n'ont pas à s'occuper d'emploi (3).

1723. Après la séparation judiciaire de biens, la femme doit justifier que toutes les formalités légales ont été accomplies, en produisant le jugement de séparation, et les pièces établissant son exécution (4).

1724. La séparation de corps rend à la femme l'exercice de sa capacité civile (5) ; elle devra produire le jugement de séparation et les certificats constatant qu'il est devenu définitif, plus son contrat de mariage, car l'inaliénabilité dotale continue de subsister après séparation de corps.

1725. La femme divorcée prouvera sa capacité en

Boulanger, 224 ; Primot, 60 ; Aubry et Rau, § 541, note 9 ; Rodière et Pont, 1978.

(1) Cass., 9 juin 1841 et Paris, 17 août 1843, précités ; Beaune, 18 mars 1858, J. C., 1393 ; Pont, 1102 ; Laurent, XXI, 214 ; Boulanger, 232 ; Primot 61.

(2) Nîmes, 18 février 1845, J. E., 13764 ; Laurent, XXXI, 213 ; Boulanger, 233 ; Primot, 61 ; *Dict. not.*, MAINLEVÉE, 58 ; — *Contrà*, Baudot, 922 *bis*.

(3) Agen, 3 mars 1846, D. 49, 2, 137 ; Boulanger, 198.

(4) C. civ., 1444 ; C. pr., 872 ; Cass., 18 mai 1852, D. 52, 1, 175, S. 52, 1, 634 ; Boulanger, 177 ; Primot, 50. — Evidemment ces justifications ne seraient pas exigibles si la femme agissait avec l'autorisation de son mari. (Redon, 12 mars 1879, J. N., 22233).

(5) C. civ., 311, modifié le 6 février 1893.

Digitized by Google

représentant l'acte de mariage émargé du jugement prononçant le divorce (1).

1726. A l'égard de la femme étrangère, sa capacité se règle d'après le contrat de mariage et, à son défaut, par la législation du pays auquel elle appartient. La femme française qui épouse un étranger suit la nationalité de son mari (2).

La législation anglaise reconnaît à la femme mariée, en ce qui concerne ses biens mobiliers, une situation analogue à notre régime de la séparation contractuelle de biens (3).

En Belgique (4) et en Italie (5), la capacité de la femme mariée est régie par des dispositions identiques à celles de la loi française.

2° Hypothèque légale

1727. La radiation de l'inscription d'hypothèque légale, sur partie de biens restés aux mains du mari, doit être précédée des formalités indiquées dans l'article 2144 du Code civil (n° 648).

1728. D'autre part, la femme est capable de donner mainlevée de l'inscription de son hypothèque légale sur un immeuble vendu par son mari à un tiers (n° 1326).

1729. Après séparation de corps ou de biens, la femme en recevant le montant de ses reprises en deniers donnera valablement mainlevée de son hypo-

(1) C. civ., 251, 252, J. C. 3893.

(2) C. civ., 19 ; C. civ. ital., 14 ; Act. 1870, St. 33, Victoria, c. 14, § 10.

(3) Married women's property act 1870, St. 33 et 34, Victoria. c. 93. — Act 1882, St. 45 et 46, Victoria, c. 75.

(4) Laurent, XXXI 159, Marton, 1189.

(5) C. civ. italien, 132, 1399, 1424, 1427, 1438.

Digitized by Google

thèque légale, totalement quant aux biens déjà sortis des mains de son mari et à concurrence des sommes reçues à l'égard des immeubles restés à celui-ci.

En ce qui concerne la femme dotale, cette solution souffre difficulté, car l'hypothèque légale garantit non-seulement les créances exigibles et payées à la suite de la séparation, mais encore d'autres créances qui peuvent naître ultérieurement et pour lesquelles la femme dotale ne saurait abdiquer les garanties données par la loi. L'objection sera sérieuse si le contrat de mariage contient donation d'une somme à prendre sur la succession du mari et se trouvant garantie par l'hypothèque légale ; en dehors de ce cas, l'hypothèque légale ne peut se produire que quant aux immeubles dont le mari est encore propriétaire au moment où la femme devient créancière, car si les créances naissent après la transcription de la vente, l'hypothèque légale ne peut se constituer sur l'immeuble aliéné (1). Du reste, la difficulté disparaîtra toujours lorsque la liquidation des reprises aura été homologuée par jugement ordonnant la radiation dans le sens désiré (2).

ARTICLE SEPTIÈME

INTERDICTION

1730. Celui qui est frappé d'interdiction judiciaire se trouve assimilé au mineur en tutelle (3) — (nº 1661).

(1) Cass., 21 juillet 1847, S. 47, 1, 653; Bertauld, *Quest. prat.*, 521 ; Caillemer, *Rev. prat.*, 27, 41 ; Lyon-Caen, S. 69, 2, 225.

(2) Dieppe, 13 avril 1892, J. C., 4333 ; comp. Lyon, 18 août 1864, S. 66, 2, 96 ; Nancy, 22 mai 1869, S. 69, 2, 225 ; Bordeaux, 22 juillet 1869, S. 70, 2, 80.

(3) C. civ., 509.

Digitized by Google

1731. Sur la demande en interdiction, le tribunal nomme souvent un administrateur provisoire dont les fonctions cessent à la nomination du tuteur (1).

Les pouvoirs de cet administrateur sont, en général, limités au droit de donner mainlevée après paiement (2).

1732. Le tuteur de l'interdit et l'administrateur provisoire doivent justifier de leur nomination.

1733. La mainlevée de l'interdiction est prononcée par jugement qui doit être signifié, publié et affiché, ce qu'il faut établir au conservateur lorsque l'ex-interdit agit seul (3).

1734. Aux termes de l'article 29 du Code pénal, les condamnés aux travaux forcés à temps, à la détention ou à la reclusion, sont frappés d'interdiction légale pendant la durée de leur peine.

Un conseil de famille nomme un tuteur à l'interdit légalement; ce tuteur administre d'après les règles de la tutelle des mineurs (4); il justifiera de la délibération de famille le nommant.

L'interdiction légale cesse de plein droit à l'expiration de la peine; elle cesse également en cas de grâce ou d'amnistie (5).

ARTICLE HUITIÈME

MANDATAIRES

1735. Il y a deux sortes de mandat : le mandat

(1) C. civ., 497, 505 ; comp. Bordeaux, 12 mai 1885, S. 86, 2, 112.

(2) Cass., 22 janvier 1855, S. 56, 1, 161 ; Aubry et Rau, § 125 ; Demolombe, VIII, 515 ; Boulanger, 245 ; Laurent, V, 272 ; Huc, III, 511.

(3) C. pr., 897 modifié 16 mars 1893.

(4) C. pen., 29 ; L. 31 mai 1854.

(5) Cass., 14 août 1865, S. 65, 1, 456 ; Garraud, I, 337.

Digitized by Google

spécial donné pour une affaire ou pour certaines affaires seulement, et le mandat général qui embrasse la gestion de la fortune entière du mandant (1).

1736. Le mandat général confère à celui qui en est revêtu le pouvoir de toucher les sommes dues au mandant, d'en donner quittance, et de consentir la radiation des inscriptions relatives aux créances soldées (2).

1737. En principe, les pouvoirs du mandataire spécial sont restreints dans les limites tracées par la procuration ; ainsi : le pouvoir de toucher une créance emporte celui de donner mainlevée après paiement (3) ; le mandataire, chargé seulement de vendre, n'a pas le droit de toucher le prix (4) ; le pouvoir de donner mainlevée et consentir la radiation *sans paiement*, doit être formellement exprimé (5).

1738. Quand une procuration renferme le pouvoir de substituer, le substitué peut lui-même se faire remplacer à l'infini ; et les actes ainsi faits obligent le mandant dès lors qu'ils ne dépassent pas les termes de la procuration (6).

1738 *bis*. Il est indispensable que le mandat à l'effet de donner mainlevée soit passé en forme authentique (7).

(1) C. civ., 1987.

(2) C. civ., 1988; J. G., *Mandat*, 79; Laurent, XXXI, 172; Boulanger, 254.

(3) Boulanger, 256; Aubry et Rau, § 412, note 11.

(4) Cass., 18 novembre 1824; Rouen, 9 novembre 1839, 26 janvier 1853, S. 55, 2, 663; Aubry et Rau, § 412; Baudot 883; Pont, 951.

(5) St-Etienne, 25 août 1874, J. C. 2915; Persil, art. 2157, n° 10; Boulanger, 259.

(6) C. civ., 1994, 1998; Cass., 26 novembre 1878, S. 79, 1, 69, 20 janvier 1880, S. 80, 1, 412; Aubry et Rau, § 413, note 14 et 18; *Contrà*, Boulanger, 273; Primot, 65.

(7) C. civ., 2158; Paris, 17 août 1843, S. 43, 2, 534; J. G., *Priv.*, 2699; Pont,

Digitized by Google

1739. Les séquestres et administrateurs judiciaires ont des attributions circonscrites et précises, ils restent toujours incapables de donner mainlevée sans paiement (1); ils ne peuvent même recevoir que s'ils en ont reçu l'autorisation (2).

1740. En toute circonstance, il est nécessaire de produire les pouvoirs au conservateur; et dans le cas où la procuration aurait plus de 10 ans de date, le conservateur pourrait demander un certificat de vie du mandant (3).

ARTICLE NEUVIÈME

MINORITÉ

1° Créances ordinaires

1741. Le mineur non émancipé est représenté par son père, administrateur légal, tant que dure l'union dont il est issu, et par un tuteur après la mort de l'un des deux époux; ce tuteur est, suivant les circonstances, le survivant des père et mère, un ascendant mâle, la personne désignée par le survivant des père et mère ou une personne choisie par le conseil de famille (4).

Le mineur, enfant naturel, a-t-il pour tuteur légal celui des père et mère qui l'a reconnu? (n° 686).

Les enfants admis dans les hospices sont sous la

1074; Massé et Vergé, § 819, note 9; Laurent, XXXI, 172; comp. Cass., 15 novembre 1880, S. 81, 1, 253.

(1) Douai, 3 décembre 1867; Bordeaux, 22 novembre 1870; Paris 21 août 1876, S. 76, 2, 317; Boulanger, 264, 265.

(2) Paris, 4 juin 1894, J. C. 4580; comp. Lyon, 16 janvier 1879, *Rev. not.*, 5828. — Il résulte de cet arrêt que le séquestre nommé par ordonnance de référé n'a pas le droit de donner mainlevée.

(3) Arg. C. civ., 121.

(4) C. civ., 389, 390, 395, 397, 402, 405.

Digitized by Google

tutelle des commissions administratives de ces établissements, lesquelles délèguent les fonctions de tuteur à l'un de leurs membres. Particularité à noter : le délégué de la commission administrative doit être assisté, dans les quittances, du receveur de l'hospice qui encaisse les fonds (1).

1742. Quant au mineur émancipé, il agit personnellement, avec l'assistance d'un curateur (2).

1743. En principe, le tuteur du mineur est incapable de donner mainlevée sans paiement ; il en est de même pour le mineur émancipé assisté de son curateur (3).

Par paiement il faut entendre non seulement le versement d'espèces aux mains du tuteur, mais encore le versement aux créanciers hypothécaires du mineur, par un acquéreur de ses immeubles, ou même une compensation (4).

1744. Quand le tuteur est débiteur personnel envers son pupille, la mainlevée qu'il donne en se chargeant des fonds comme tuteur est régulièrement faite en présence du subrogé-tuteur (5).

1745. La mainlevée d'une inscription non soldée ne peut avoir lieu sans l'autorisation du conseil de famille, et l'homologation du tribunal si la créance dépasse 1,500 fr. (6).

1746. Il est permis au conseil de famille d'obliger

(1) L. 25 pluviôse an XIII, art. 1 et 5 ; Décr. 19 janvier 1811, art. 15 ; Boulanger, 340 ; J. G., *Minorité*, 716.

(2) C. civ., 482 ; Primot, 76.

(3) C. civ., 450, 484 ; L. 27 février 1880 ; Toulouse, 13 juin 1831 ; Pont, 1078 ; Baudot, 867 ; Laurent, XXXI, 211 ; Boulanger, 280, 328 ; Primot, 77.

(4) Boulanger, 284 ; J. C., 4418.

(5) Bordeaux, 14 mai 1855, J. N., 15575 ; Boulanger, 292.

(6) L. 27 février 1880.

Digitized by Google

le tuteur datif, mais non le tuteur légal, à faire un emploi déterminé des capitaux appartenant au mineur (1).

1747. Le tribunal a aussi le droit, quand son autorisation est nécessaire, de prescrire au tuteur les mesures d'emploi qu'il juge utiles (2).

1748. Dans les cas d'emploi prescrit par le conseil de famille ou par le tribunal, le tuteur devra justifier, au moment de la radiation, de l'accomplissement des conditions qui lui ont été imposées (3).

1749. En dehors des circonstances particulières qui viennent d'être indiquées, les tiers n'ont pas à s'occuper de l'emploi auquel le tuteur se trouve légalement astreint (4).

1750. Au surplus le tuteur n'a pas capacité de recevoir une créance non exigible si le titre interdit au débiteur d'anticiper sa libération; l'encaissement avant l'échéance pouvant être considéré comme une aliénation pour laquelle l'autorisation du conseil de famille serait nécessaire (5).

Après l'exigibilité de la créance, le tuteur a pleine capacité pour recevoir le paiement des deniers d'un tiers et lui consentir subrogation, sans garantie, dans les droits du mineur (6).

1751. La justification de la qualité du tuteur,

(1) Douai, 4 mars 1859, 21 avril 1873, S. 73, 2, 296 ; — *Contrà*, Caen, 30 décembre 1845.

(2) Douai, 21 avril 1873 ; Laurent, XXXI, 169, 211 ; Aubry et Rau, § 113, note 53.

(3) Laurent, XXXI, 169 ; Boulanger, 291 ; — *Contrà*, Primot, 68.

(4) L. 27 février 1880 ; T. Toulouse, 19 janvier 1882 ; Die, 27 juillet 1882 ; Bourgoin, 12 juin 1895, J. C., 4637.

(5) L. 27 février 1880, art. 1 et 2 ; comp. Boulanger, 280, 466 ; Primot, 67, note ; Martou, 1190.

(6) J. C., 4616.

Digitized by Google

nommé par le conseil de famille ou par le dernier mourant des père et mère, se fera par la production de l'acte qui l'institue (1).

2° Hypothèque légale

1752. En principe, l'hypothèque légale du mineur frappe la généralité des immeubles du tuteur. Il est permis de restreindre cette hypothèque à certains immeubles déterminés, soit par l'acte de nomination du tuteur, soit pendant la tutelle en vertu d'une délibération de famille homologuée par un jugement (nos 697).

1753. Quand la tutelle cesse avant la majorité d'un pupille, par décès ou démission du tuteur, celui qui le remplace, en recevant le solde du compte de tutelle, peut donner mainlevée totale de l'inscription qui aurait été prise (2).

1754. Après la majorité du pupille, la radiation complète de son inscription d'hypothèque légale ne sera opérée que sur la production d'un compte de tutelle arrêté plus de dix jours après sa présentation (3).

1755. La mainlevée donnée par le mineur devenu majeur, en faveur d'un tiers possesseur d'immeubles grevés de cette hypothèque, doit être suivie de radiation, quoiqu'elle ait lieu avant la reddition de compte du tuteur, car la prohibition des traités avec l'ex-tuteur ne s'applique pas aux tiers (4).

(1) Le Havre, 9 mars 1855 ; Boulanger, 279, 336.

(2) Boulanger, 307.

(3) C. civ., 472 ; Demolombe, VIII, 65 ; Aubry et Rau, § 121, note 19 ; Baudot, 871 ; Boulanger, 309 ; Primot, 74.

(4) Cass., 22 mai 1822, 16 mai 1831, 1er juin 1847, 2 juillet 1847 ; Bourges,

Digitized by Google

ARTICLE DIXIÈME

SOCIÉTÉ

1756. A l'occasion de toute radiation consentie au nom d'une société, il faut remettre au conservateur un extrait de l'acte de société conférant les pouvoirs à cet effet (1).

1757. Le gérant d'une société peut recevoir les sommes dues à la société et consentir la mainlevée des inscriptions qui en garantissaient le paiement (2).

1758. Le gérant n'a pas capacité pour donner mainlevée sans paiement, à moins d'une clause spéciale dans le pacte social, ou d'une délibération prise à l'unanimité par les associés (3).

1759. Dans les sociétés anonymes, l'assemblée des actionnaires représentant la moitié du capital social, a le droit d'autoriser la mainlevée sans paiement (4).

1760. A la dissolution de la société, les liquidateurs n'ont généralement que des pouvoirs d'administration (5).

1761. Les actes sous signatures privées comme

28 février 1852, S. 52, 2, 175, D. 55, 2, 113 ; Boulanger, 310 ; Primot, 74, note ; Comp. Cass., 10 avril 1849, S. 49, 1, 506 ; J. C., 502.

(1) Charolies, 8 février 1878, J. N. 22841, J. C., 3190, Boulanger, 364.

(2) Pont, *Sociétés*, 513, *Hyp.*, 1879 ; J. G., *Société*, 478 ; Boulanger, 349, 372 ; Baudot, 974 ; Primot, 85.

(3) Cass., 17 avril 1855, 27 janvier 1868, S. 63, 1, 53 ; J. G., *Société*, 232 ; Aubry et Rau, § 381, note 9 ; Primot, 86 ; Baudot, 969 ; Boulanger, 354 ; Laurent, XXVI, 320.

(4) L. 24 juillet 1867, art. 31 ; Comp., Paris, 12 janvier 1885, J. C., 3736, S. 91, 2, 100.

(5) Cass., 16 février 1874, 16 mai 1877 ; Toulouse, 2 août 1861, S. 62, 2, 33, Rouen, 26 août 1845 ; Boulanger 359 ; Primot, 88 ; J. G., *Société*, 1025.

Digitized by Google

justifications des pouvoirs du gérant ou liquidateur, sont suffisants (1).

1762. Quand l'acte de société n'a pas pourvu à la gérance, chacun des associés a capacité pour faire les actes d'administration, c'est-à-dire donner mainlevée après paiement (2).

1763. En cas de société verbale, il est impossible de prouver que la mainlevée émane de tous les intéressés ; il faut recourir au tribunal pour faire ordonner la radiation, si le conservateur ne se contente pas d'un acte de notoriété, que le droit commercial juge suffisant (3).

1764. Dans les sociétés en commandite simple, le commandité a capacité pour donner mainlevée après paiement (4).

1765. En cas de commandite par actions ou de société anonyme, les gérants n'ont, en général, que les pouvoirs d'administration ordinaires; ils doivent obtenir de l'assemblée générale des actionnaires l'autorisation de donner mainlevée des inscriptions relatives à des créances non éteintes (5).

1766. Les sociétés par actions n'étant valablement constituées qu'à la condition de remplir certaines formalités, le conservateur est fondé à exiger la preuve de l'exécution des formalités substantielles

(1) L. 24 juillet 1867. art. 69 voté le 1er août 1893; comp. Lyon-Caen et Renault, 54; Boulanger, 367; Primot, 89.

(2) C. civ., 1859; Cass., 4 février 1852, S. 52, 1, 245; Boulanger, 355, 373; Laurent, XXXI, 218.

(3) C. comm., 39; Cass., 19 janvier 1881, S. 82, 1, 275; Béziers, 23 mai 1837; Charolles, 8 février 1878, J. C. 3190; Boulanger, 368; Primot, 90.

(4) C. comm., 27; Cass., 15 janvier 1872; Dijon, 24 juillet 1874, S. 75, 2, 73, Boulanger, 375; Pont, 1440, Primot, 92.

(5) Cass., 21 avril 1841, 3 mai 1853, D. 53, 1, 186; Boulanger, 377; Primot, 93, 94; Alauzet, 209; Pont, 1671; Vavasseur, 821.

Digitized by Google

constitutives de la société, au moyen de la production d'un extrait de l'acte social, de la déclaration notariée du gérant et de la délibération relative à la vérification des apports (1).

1767. Ces justifications ne s'appliquent pas aux sociétés soumises à l'autorisation du Gouvernement: pour elles il suffit de prouver l'autorisation (2).

1768. Quant aux prescriptions légales relatives à la publication des actes de société, le conservateur n'a aucunement à s'en occuper, car les nullités prononcées par la loi ne concernent pas les tiers (3).

1769. A l'égard des associations en participation, il suffit de rappeler que le gérant étant maître absolu de l'actif social peut, par conséquent, donner mainlevée sans paiement (4).

1770. Le conservateur, auquel la radiation d'une inscription est demandée par une société commerciale, n'a pas le droit d'exiger la preuve qu'à l'époque ou la mainlevée a été consentie, il n'était survenu aucune modification à l'acte de société pouvant altérer la capacité de la personne qui a donné cette mainlevée (5).

1771. La société de Crédit foncier est administrée par un gouverneur, deux sous-gouverneurs et un

(1) L. 24 juillet 1867; comp. Cass., 16 mars 1859; Primot, 96; Boulanger, 391.

(2) L. 24 juillet 1867, art. 66; Décr. 22 janvier 1868; Boulanger, 391.

(3) L. 21 juillet 1867, art. 41, 51; Boulanger, 391, 399; comp. Cass., 16 mars 1859; Vavasseur, 1028.

(4) C. comm., 48; Cass., 4 décembre 1860; Poitiers, 22 décembre 1887, S. 88, 2, 1; Lyon-Caen et Renault, 527; Vavasseur, 315; Deloison, 552; Ruben de Couder, 25; Boulanger, 395; J. G., *Société*, 1674; Alauzet, 247; Rivière, p. 152.

(5) Dijon, 9 décembre 1842, J. E. 15268; Cass. 7 janvier 1852, J. G., *Priv. et Hyp.*, 2700; Seine, 29 avril 1859, J. N. 16561; Bordeaux, 16 août 1876, S. 77, 2, 334, J. N. 21857; — *Contrà*, Amiens, 31 décembre 1851, S. 52, 2, 128; comp. Boulanger, 400.

Digitized by Google

conseil d'administration. Le gouverneur (ou un sous-gouverneur) a qualité pour donner la mainlevée, en conséquence du paiement de la dette ou pour un prêt non réalisé; mais il lui faut une autorisation du conseil d'administration pour consentir la radiation sans paiement (1).

1772. Le gouverneur de la Banque de France (ou un sous-gouverneur) a capacité suffisante pour donner mainlevée d'une inscription dont les causes n'existent plus; pour la mainlevée sans paiement, il doit obtenir l'autorisation du conseil général de la Banque. Les directeurs des succursales de la Banque sont obligés de justifier d'un mandat du gouverneur pour donner mainlevée, même après paiement (2).

1773. Les grandes compagnies de chemin de fer sont administrées par des conseils investis des pouvoirs les plus étendus, à l'effet d'autoriser toutes mainlevées d'inscriptions et déléguer, à un mandataire spécial, leurs pouvoirs pour certaines affaires déterminées (3).

ARTICLE ONZIÈME

RENTE VIAGÈRE

1774. Au décès du crédi-rentier, la rente viagère s'éteignant, il est procédé à la radiation des inscriptions sur la mainlevée donnée par les héritiers du créancier (4), qui doivent prouver leur qualité.

(1) Statuts, 31 août 1859, art. 18, 21, 22, 34, 72; comp. Boulanger, 396.

(2) L. 22 août 1806, art. 10, 11; Boulanger, 397.

(3) Boulanger, 397 *ter*.

(4) Déc. min. fin., 17 novembre 1807; J. G., *Hyp.*, 2750; Baudot, 942; Persil, art. 2160, n° 2; Boulanger, 476, 478; Hervieu, *Rad.*, 72; Primot, 111 *bis*.

Digitized by Google

1775. Dans le cas où le créancier aurait expressément déclaré, au contrat de constitution, que les inscriptions seraient rayées sur la simple justification de son décès, la production d'un expédition en forme de l'acte de décès serait suffisante pour obtenir la radiation (1) — (nº 576).

1776. Le créancier d'une rente viagère alimentaire peut donner mainlevée de l'inscription prise pour sûreté de cette rente (2), à moins qu'elle n'ait été déclarée incessible (3); cependant, le conservateur est fondé à demander au tribunal d'apprécier si réellement le crédi-rentier a intérêt à la libération du gage hypothécaire (4).

Il s'agit, bien entendu, d'une rente donnée ou léguée, car celle stipulée au profit d'un vendeur ou d'un donateur est toujours aliénable (5).

ARTICLE DOUZIÈME

SUCCESSIONS ET LEGS

1º Héritiers

1777. Les héritiers *ab intestat*, réguliers, qui consentent une radiation, justifient de leur qualité héréditaire, avant partage, par la production de l'intitulé d'inventaire, ou d'un acte de notoriété indiquant qu'il est dressé à défaut d'inventaire (6).

(1) Baudot, 942; Hervieu, *Rad.*, 72; Primot, 111 *bis*; Boulanger, 477; comp. Toulon, 31 août 1859, J. C. 1533.

(2) Caen, 9 juillet 1862, S. 63, 2, 103; Demolombe, IV, 78; Laurent, XXVII, 3.2; — *Contrà*, Lyon, 28 avril 1869, S. 70, 2, 52, J. C. 2961; Boulanger, 480.

(3) C. pr. 581; Cass., 13 juillet 1875, S. 75, 1, 346; Rouen, 8 avril 1868, S. 69, 2, 87.

(4) Tr. Caen, 24 avril 1894, J. C. 4541.

(5) C. civ. 1981; Cass., 19 janvier 1890, D. 91, 1, 30; Laurent XXVII, 299.

(6) Boulanger, 402; Primot, 98; Baudot, 936.

Digitized by Google

Il est indispensable que l'acte de notoriété, comme l'intitulé d'inventaire, mentionne la qualité de célibataire, marié ou veuf du défunt, parce que l'époux survivant a des droits légaux sur la succession de son conjoint (1).

1778. De plus, le tuteur de l'héritier mineur ou interdit est obligé d'établir qu'il a été autorisé à accepter la succession pour son pupile (2).

1779. Tous les héritiers doivent concourir pour que la radiation totale soit obtenue (3); mais les créances se divisant de plein droit, rien n'empêche que chaque héritier consente isolément la mainlevée de l'inscription pour sa part aliquote (4).

1780. En ce qui concerne les successeurs irréguliers, il faut établir qu'ils ont été envoyés en possession par le tribunal, au moyen de la production d'une expédition du jugement (5).

1781. Après le partage, le droit de disposer de la créance et de donner mainlevée de l'inscription appartient exclusivement à l'héritier dans le lot duquel elle a été placée ; on devra alors joindre à la mainlevée un extrait littéral de l'acte de partage authentique ; un partage sous seing privé serait insuffisant, à moins qu'il n'eût été déposé et reconnu par tous les héritiers devant notaire (6).

Si le partage concerne des incapables, il a lieu en

(1) C. civ., 767, modifié le 9 mars 1891.

(2) C. civ., 461 ; comp., Demolombe, XV, 135.

(3) Cass., 20 décembre 1848, 11 juillet 1865, S. 65, 1, 400; Primot, 99; Boulanger, 403.

(4) Cass., 9 novembre 1847, D. 48, 1, 58; Primot, 99 ; Boulanger, 404; Hervieu, *Rad.* 52,

(5) C. civ., 770 ; Demolombe, XIV, 253 ; Boulanger, 402.

(6) C. civ. 883, 2152 ; Boulanger, 409, 410 ; Primot, 100 ; Inst. 123.

Digitized by Google

justice, et le conservateur ne rayera que sur la justification des significations et des certificats de non appel (1).

1782. L'effet déclaratif du partage anéantit les hypothèques conférées par l'un des cohéritiers sur les immeubles échus à ses copartageants : cependant le conservateur n'ayant pas à apprécier le mérite des inscriptions, n'opérera la radiation qu'au vu de la mainlevée donnée par le créancier, ou d'un jugement rendu contre lui et passé en force de chose jugée (2).

1783. L'héritier bénéficiaire est propriétaire des biens héréditaires; s'il est majeur, il peut disposer d'une manière absolue d'une inscription relative à une créance de la succession (3).

1784. De ce que le grevé de substitution est propriétaire des biens substitués, sous condition résolutoire, il est vrai, il résulte qu'il peut donner mainlevée en recevant le montant des créances, sans avoir à justifier d'un emploi, ni du concours du tuteur à la substitution (4).

1785. Le curateur à une succession vacante peut, en justifiant du jugement qui l'a nommé, donner mainlevée des inscriptions relatives aux créances soldées au *de cujus* (5) ou au receveur des domai-

(1) Cass., 26 mars 1866, 12 février 1878, S. 80, 1, 160; Boulanger, 412 à 415.

(2) C. civ., 2158, 2160; Domfront, 23 février 1876, J. E. 3017; Boulanger, 416; Primot, 101; Hervieu, *Rad.*, 56.

(3) Cass., 25 juillet 1867, S. 68, 1, 12; Paris, 30 juillet 1850; Demolombe, XV, 259; Boulanger, 420; Primot, 102.

(4) Cass., 15 mars 1830; Paris, 25 juillet 1850; Orléans, 1er février 1876, S. 76, 2, 112; Demolombe, XXII, 564; Colmet de Santerre, IV, 213 *bis;* Primot, 108; Boulanger, 450, 454.

(5) Bordeaux, 22 janvier 1892, J. C. 4256, J. E. 29796.

Digitized by Google

nes, ou encore en ses propres mains, s'il a reçu pouvoir spécial à cet effet (1).

2° Légataires

1786. Tout légataire qui donne mainlevée d'une inscription, doit justifier du titre qui lui a transmis la créance.

1787. Institué par testament authentique, le légataire universel produira : le testament et l'acte de notoriété établissant s'il y a ou non des réservataires (2) ; en présence de réservataires, le légataire ajoutera l'acte ou le jugement contenant la délivrance du legs, et la pièce lui attribuant la totalité de la créance (3).

1788. Le testament est-il olographe ou mystique ? il faudra que le légataire universel produise, en l'absence de réservataires : le testament, un acte de notoriété, et l'ordonnance d'envoi en possession rendue par le président du tribunal du lieu où la succession est ouverte (4).

Lorsqu'il n'y a pas d'héritiers à réserve, le légataire universel étant saisi de plein droit, n'a pas d'autre justification à fournir que l'ordonnance l'autorisant à prendre possession, encore que cette ordonnance puisse être attaquée par les héritiers exérédés au moyen de la tierce-opposition (5), car

(1) C. civ., 813 ; Riom, 12 mars 1853, S. 53, 2, 639; Inst., 2598 ; Pont, 1079, J. G., *Hyp.*, 2684 ; Boulanger, 424, 425 ; Primot, 103.

(2) C. civ., 1006 ; Liège, 3 décembre 1857 ; Primot, 105.

(3) Alger, 19 février 1875, S. 75, 2, 318 ; Boulanger, 436.

(4) C. civ., 1007, 1008 ; Dijon, 25 mars 1870, S. 70, 2, 175 ; Demolombe, XXI, 510, 516.

(5) C. pr., 474 ; C. civ., 1167 ; Cass., 24 avril 1844, 3 avril 1895, S. 95, 1, 221, J. C. 4609.

Digitized by Google

l'éventualité de cette voie de recours extraordinaire n'arrête pas l'exécution (1). Le conservateur qui demanderait d'autres justifications sous prétexte que la tierce-opposition peut se produire pendant 30 ans, obéirait à des scrupules exagérés dont la responsabilité lui incomberait.

S'il y a des réservataires, on produit, avec le testament et l'acte de notoriété, les pièces contenant délivrance du legs, et attribution de la créance au légataire (2).

1789. Le légataire à titre universel et le légataire particulier doivent toujours produire l'acte de délivrance (3).

1790. Observons encore que l'acceptation de tout legs universel ou à titre universel au profit d'un mineur ou d'un interdit, doit être autorisée par le conseil de famille (4).

1791. Dans le cas où le testateur nomme un exécuteur testamentaire, celui-ci, quand il a la saisine, peut donner mainlevée des inscriptions relatives aux créances dont il a reçu le paiement, en justifiant du titre qui l'a nommé et de l'accomplissement des formalités prescrites pour la régularité du testament (5).

(1) Seine, 7 août 1859, J. N., 16689; Dijon, 31 mai 1867, S. 68, 2, 234; Boulanger, 442, 443, contenant le texte de l'arrêt de Dijon; — *Contrà*, J. C. 4609.

(2) C. civ., 1004; Primot, 105; Boulanger, 435; Demolombe, XXI, 555.

(3) C. civ., 1011, 1014; Demolombe, XXI, 553, 622; Boulanger, 444, 445; Hervieu, *Rad.*, 67; Baudot, 940; Primot, 105.

(4) C. civ., 461; Dijon, 10 juillet 1879, S. 80, 2, 41, D. 80, 2, 129; Demolombe, VII, 703; Laurent, V, 73; Aubry et Rau, § 113, note 3.

(5) C. civ., 1026; Lille, 19 mai 1892, J. G. *Priv.*, 1623, J. C. 4281; Demolombe, XXII, 56; Boulanger, 449; Primot, 107.

Digitized by Google

ARTICLE TREIZIÈME

USUFRUIT

1792. L'usufruitier peut recevoir le remboursement des créances soumises à son usufruit, mais il est incapable de donner mainlevée sans paiement (1).

1793. Quand l'usufruitier n'a pas été dispensé, par son titre ou par la loi, de fournir caution, c'est au propriétaire à l'y contraindre ; quant au conservateur, il ne peut exiger ni un acte de cautionnement, ni la justification de l'emploi du capital (2), sauf dans le cas où le nu-propriétaire est un incapable.

1793 *bis*. Il y a lieu de s'occuper de l'emploi par l'usufruitier dans deux cas : 1° Si l'usufruit a été déclaré incessible et insaisissable (3) ; 2° Lorsque l'acte de délivrance par le nu-propriétaire stipule la condition d'emploi (4).

1794. A l'égard des inscriptions prises par l'usufruitier pour le paiement des arrérages qui lui sont dus, il est élémentaire qu'elles seront rayées sur son seul consentement (5).

1795. L'usufruitier n'a pas capacité pour recevoir le remboursement des créances non exigibles, lorsque le titre interdit au débiteur d'anticiper sa libération (6).

(1) Cass., 8 novembre 1881, S. 85, 1, 11; Grenoble, 17 juillet 1868; Besançon, 8 février 1875, S. 77, 2, 36; Demolombe, X, 223; Boulanger, 466; Primot, 110.

(2) Demolombe, X, 483; Boulanger, 468 ; comp., Bordeaux, 2 mai 1876, S. 77, 2, 217.

(3) Boulanger, 468 ; Primot, 110, note 2.

(4) Demolombe, X, 483 ; Aubry et Rau, § 229, note 13.

(5) Baudot, 944 ; Boulanger 463.

(6) Charolles, 29 août 1874, J. C., 2909 ; Primot, 110 ; Boulanger 466.

Digitized by Google

1796. Si l'usufruitier et le nu-propriétaire vendent un immeuble soumis à l'usufruit, la radiation de l'inscription d'office ne pourra être opérée totalement que sur le consentement des deux parties (1).

ARTICLE QUATORZIÈME

VENTE ET INSCRIPTION D'OFFICE

1° Règles générales

1797. Lorsqu'une vente d'immeubles a lieu moyennant un prix, payable à terme, l'objet aliéné reste grevé d'un privilège au profit du vendeur, et ce privilège est inscrit, soit directement par le créancier, soit d'office par le conservateur des hypothèques lors de la transcription du contrat (nos 293, 400, 408).

1798. L'extinction du privilège du vendeur résultera du paiement intégral du prix ou de la renonciation expresse de l'aliénateur à son privilège, par acte authentique (2).

1799. Si le vendeur est capable et maître de ses droits, il pourra renoncer au privilège (3), et consentir à la radiation de l'inscription d'office, sans constatation de paiement.

1800. Quand le prix de vente a été délégué nominativement à des créanciers acceptants, ceux-ci ont capacité entière pour recevoir directement de l'acquéreur et le libérer (4).

(1) Cass., 16 avril 1856, 7 janvier 1878, S. 80, 1, 145; Boulanger. 472; Primot, 110 *bis*.

(2) C. civ. 2158; Primot, 112 *bis*, note.

(3) Cass., 24 juin 1844, S. 44, 1, 598; comp. L. 23 mars 1855, art. 7.

(4) J. G., *Priv.*, 660; *Dict. not.*, Insc., 584; Boulanger, 77, 526; Primot, 25, 113 *bis*.

Digitized by Google

1801. Dans le cas où les délégataires nommés dans le contrat de vente n'auraient pas accepté expressément la délégation, ils pourraient néanmoins toucher les sommes déléguées et libérer l'acquéreur, car l'indication de paiement constitue un véritable mandat de recevoir, emportant virtuellement celui de donner mainlevée contre paiement (1). Toutefois, au point de vue pratique, nous conseillons d'ajouter à la délégation le mandat de consentir mainlevée.

Il va sans dire que la délégation générale du prix de vente, à *tous* les créanciers inscrits, ne les autorise pas à libérer valablement l'acquéreur sans le concours du vendeur (2).

2° Biens de femme

1802. Sous les régimes de communauté, de non communauté (3), le mari a l'administration des biens de la femme et le droit de donner mainlevée de l'inscription d'office, après paiement du prix, et en justifiant du contrat de mariage.

1803. Pour les biens paraphernaux et ceux de la femme séparée (4), c'est elle qui a qualité pour donner mainlevée avec l'autorisation du mari, si le paiement du prix n'est pas constaté.

1804. Toutes les fois que le contrat de mariage de la femme mariée l'oblige, pour libérer valablement l'acquéreur, à fournir un remploi, il doit en être justifié au conservateur au moment de la radiation.

(1) C. civ., 1277 ; Inst., 1463 ; Primot, 27, 113 *bis;* Boulanger, 76, 516.
(2) Cass., 2 juillet 1867, S. 67, 1, 382.
(3) C. civ., 1428, 1531.
(4) C. civ., 1536, 1576 ; Boulanger, 521.

Digitized by Google

1805. En dehors du régime dotal, l'obligation de remploi n'est opposable aux tiers que s'ils sont chargés de le surveiller (1).

1806. Sous la dotalité pure, lorsque les immeubles de la femme ont été aliénés, dans les cas prévus par les articles 1555, 1556 et 1558 du code civil, la quittance du prix devra être appuyée de la preuve authentique de l'emploi (2).

1807. Il n'y a aucune justification de remploi à fournir au conservateur quand l'immeuble dotal inaliénable a été cependant vendu et le prix payé, car la femme reste armée d'une action révocatoire (3).

1808. Le même principe est applicable si le contrat de mariage permet la vente de l'immeuble dotal, à la charge d'un remploi ; la femme a encore, dans ce cas, l'action révocatoire contre l'acquéreur, qui court des dangers en n'exigeant pas le remploi (4) ; quant au conservateur il n'a pas à s'inquiéter du remploi, et ne saurait encourir aucune responsabilité.

Toutefois, les contrats de mariage sous la dotalité, mitigée par l'autorisation de vendre à la charge de remploi, contiennent quelquefois une clause privant la femme de l'action révocatoire ; s'il en est ainsi, le conservateur doit refuser de radier avant d'avoir la preuve d'un remploi, en biens de la nature prescrite par le contrat de mariage (5).

1809. Quand le contrat de mariage sous le régime

(1) Cass., 19 juillet 1865, 21 février 1894, S. 95, 1, 393 ; Boulanger, 134, 231.

(2) Cass., 4 août 1857, 23 décembre 1868, S. 69, 1, 265 ; Boulanger, 205.

(3) C. civ., 1560 ; Boulanger, 222.

(4) Cass., 16 novembre 1847, 2 mai 1855 ; Toulouse, 21 mars 1833 ; Rouen, 5 décembre 1840 ; Caen, 30 juillet 1874, S. 74, 2, 282 ; Baudot, 925.

(5) Cass., 5 décembre 1854 ; Caen, 2 août 1851, S. 52, 2, 182 ; J. G. *Contr. de mar.*, 3989 ; Rodière et Pont, 1840 ; comp. L. 2 juillet 1862, 26 septembre 1871, 11 juin 1878 ; Boulanger, 218.

Digitized by Google

dotal autorise l'aliénation des biens dotaux à charge de l'*hypothèque sur les biens du mari;* de *reconnaître* ou *d'assurer* le prix sur les biens du mari; ces clauses n'accordent à la femme que l'exercice de son hypothèque légale, de sorte qu'il n'y a pas de justification à fournir au conservateur (1).

Il en serait de même si le contrat de mariage déclarait les acquéreurs valablement libérés par la quittance collective du mari et de la femme (2).

3° Biens de mineur

1810. A l'égard du tuteur qui peut donner mainlevée après paiement, le conservateur n'aura à demander la preuve d'un emploi, au nom du mineur ou de l'interdit, que dans le cas où le tribunal, autorisant l'aliénation des immeubles de l'incapable, aurait imposé cette condition (3).

Toutefois, le conservateur exigera l'emploi, au nom du mineur, toutes les fois qu'il aura été prescrit, après licitation entre majeurs et mineurs, par le jugement d'homologation du partage.

1811. Si une vente est consentie par un porte-fort, au nom d'un majeur ou d'un mineur, le paiement du prix fait au porte-fort qui donne mainlevée de l'inscription d'office, autorise le conservateur à en opérer la radiation, sans aucun danger (4).

(1) Cass., 7 novembre 1854, 9 février 1859, 26 mai 1873, S. 73, 1, 465, D. 73. 1, 480; Nîmes, 4 février 1870; Aubry et Rau, § 537, note 73; Benech, 77; Boulanger, 209.

(2) Limoges, 7 mai 1862, S. 63, 2, 10; Clermond-Ferrand, 22 janvier 1876; Boulanger, 211; comp. Cass., 29 janvier 1890, S. 93, 1, 471.

(3) Douai, 21 avril 1873, S. 73, 2, 296; Laurent, XXI, 169, 211; Boulanger, 291; comp. Cass., 24 février 1879; L. 27 février 1880.

(4) Boulanger, 527; Hervieu, *Rad.*, 63; Primot, 115, note; comp. Cass., 25 mai 1852, S. 52, 1, 516; Cambrai, 17 mars 1854.

Digitized by Google

4° Succession bénéficiaire

1812. Quand un héritier bénéficiaire se rend adjudicataire d'un immeuble héréditaire, s'il y a d'autres successeurs, ils pourront consentir la radiation de l'inscription d'office ; dans le cas contraire, il faudra nommer un curateur au bénéfice d'inventaire et obtenir de lui la mainlevée, ou la faire prononcer par jugement ; au surplus, l'héritier bénéficiaire, en prenant la qualité d'héritier pur et simple, pourrait consentir la radiation (1).

5° Adjudication sur saisie

1813. L'inscription d'office prise au profit du saisi lors de la transcription du jugement d'adjudication, peut et doit être rayée du consentement du vendeur exproprié, par suite du paiement effectué entre ses mains par l'adjudicataire (2).

1814. Tous les créanciers révélés par l'état des inscriptions et le saisi, ont la faculté de s'entendre à l'amiable pour la distribution du prix entièrement absorbé par les inscriptions, et le conservateur doit opérer la radiation totale de l'inscription d'office et de la saisie sur la mainlevée qui en est ainsi donnée (3).

6° Biens de failli

1815. La vente des immeubles du failli donne lieu lors de sa transcription, à une inscription de privilège formalisée d'office. Cette inscription est rayée

(1) Boulanger, 422, 530.
(2) C. pr., 771 ; Hervieu, *Rad.*, 62 ; Primot, 116 ; — *Contrà*, Boulanger, 528.
(3) Tr. Nimes, 30 janvier 1896, *Rep. pér.*, 8822, J. C. 4728.

Digitized by Google

sur la mainlevée donnée, contre paiement du prix intégral, soit par le syndic seul receveur, soit par les créanciers inscrits absorbant le prix, avec le concours du syndic reconnaissant le fait (1); d'ailleurs le syndic est sans qualité pour donner mainlevée de l'inscription de la masse, sur un immeuble adjugé et dont le prix ne serait pas soldé (2).

TROISIÈME SECTION

RADIATION ADMINISTRATIVE

1816. Le consentement à radiation des inscriptions prises pour des créances domaniales est donné, avant ou après le paiement, par arrêté préfectoral non soumis à l'approbation ministérielle ni à l'enregistrement (3).

1817. Les receveurs principaux des douanes, des contributions indirectes et des postes, consentent à la radiation des inscriptions opérées au profit de leurs administrations, après autorisation du directeur régional (4).

1818. C'est le receveur des domaines, établi près le tribunal de première instance de l'arrondissement dans lequel une succession en déshérence s'est ouverte, qui donne mainlevée des inscriptions, après libération des débiteurs (5).

1819. La mainlevée des inscriptions prises pour

(1) Cass., 13 décembre 1865, S. 67, 1, 65, D. 66, 1, 146; Boulanger, 105, note 1, 538.

(2) Cass., 21 décembre 1880, S. 81, 1, 154, D. 81, 1, 193.

(3) Déc. min. fin., 29 nov. 1827, 28 février 1859; Inst., 2508; Boulanger, 540 à 544; Baudot, 1043; Primot, 122.

(4) Déc. min. fin., 9 septembre 1852, 9 août 1853; Boulanger, 548 à 550.

(5) Déc. min. fin., 13 août 1832; Inst., 2602, Boulanger, 542, n° 12.

Digitized by Google

les amendes et frais de justice, est consentie par le percepteur après recouvrement des sommes dues, et en vertu d'une autorisation spéciale du trésorier-payeur général du département ou du receveur particulier des finances (1).

1820. Le préfet, après avoir pris l'avis de l'ingénieur en chef, autorise, par arrêté, la radiation des inscriptions formalisées contre les entrepreneurs de travaux publics (2).

1821. Pour faire rayer les inscriptions prises sur les biens des comptables, au profit du trésor public, il faut une mainlevée devant notaire, signée de l'agent judiciaire du trésor, et relatant l'autorisation du ministre, ou un arrêté du préfet rappelant la même autorisation (3).

1822. Quand aux inscriptions prises sur les immeubles affectés aux cautionnements des conservateurs, elles ne peuvent être radiées qu'en vertu d'un jugement (4).

1823. Les mainlevées transactionnelles, relatives à la construction et à l'exploitation des chemins de fer d'intérêt local et des tramways, sont données par le conseil général.

Toutes les autres inscriptions départementales sont rayées en vertu d'arrêtés préfectoraux (5).

1824. Le maire a capacité pour donner mainlevée;

(1) L. 29 décembre 1873; Inst., 20 septembre 1875; Boulanger, 547.

(2) Cons. d'État, 2 décembre 1858; Pau, 5 avril 1865; Boulanger, 552 *bis*; Primot, 122.

(3) Déc. min. fin., 6 juillet 1833, 30 décembre 1852; Valence, 31 août 1872; Inst., 1961; Boulanger, 553, 554; Baudot, 1039; Pallain, 268.

(4) Déc. min. fin. et just., 5 avril 1825; Inst., 1159; Boulanger, 557 à 560; Primot, 122, note.

(5) L. 10 août 1871, art. 12 et 46, 11 juin 1880, art. 2; Déc. min. fin., 16 juin 1841; Boulanger, 563; Baudot, 1034.

Digitized by Google

avec ou sans paiement, des inscriptions prises au profit de la commune, en justifiant de la délibération prise par le conseil municipal, laquelle est dispensée dans tous les cas de l'approbation de l'autorité supérieure (1).

1825. A Paris, c'est le préfet ou le secrétaire-général, son suppléant légal, qui donne la mainlevée après libération du débiteur, constatée par quittance notariée, sans qu'il soit besoin de consulter le conseil municipal, ni le conseil de préfecture (2).

1826. Lorsqu'il s'agit d'inscriptions prises contre le receveur municipal lui-même, la mainlevée en est donnée par arrêté du préfet, relatant la décision du conseil de préfecture, ou de la cour des comptes déchargeant le comptable (3).

1827. Quant aux inscriptions formalisées au profit des hospices ou des bureaux de bienfaisance, leurs receveurs en donnent mainlevée, après autorisation du conseil de préfecture, prise sur la proposition de la commission administrative et sur l'avis du comité consultatif. Ces formalités sont nécessaires, même quand la mainlevée est la suite du paiement des créances inscrites (4).

1828. C'est le trésorier-marguillier de la fabrique, ou le receveur spécial choisi par le conseil de fabrique, ou le percepteur, à défaut de trésorier et de receveur, qui donne mainlevée des inscriptions prises au profit des fabriques, après délibération

(1) L. 5 avril 1884, art. 90; Circ. min. int. 23 janvier 1892, J. E. 24063.

(2) Décr. 8 août 1873; Règl., 28 décembre 1878: Boulanger, 564 *bis*.

(3) Boulanger, 565, 572 *bis*; Primot, 122, 3°; comp. Décr. 31 mai 1862, art. 419.

(4) Décr. 11 thermidor an XII, art. 1; Cons. d'Etat, 21 janvier 1896, J. C., 4772, J. E., 24913; Boulanger, 567; Baudot, 1036.

Digitized by Google

du conseil de fabrique, l'avis du conseil municipal et l'approbation du préfet en conseil de préfecture (1).

Si la mainlevée n'est pas une suite de paiement, elle doit être autorisée par décret (2).

Les mêmes règles s'appliquent aux consistoires protestants (3) et aux consistoires israélites (4).

1829. Enfin, la radiation des inscriptions profitant aux congrégations religieuses autorisées est donnée par leur représentant, supérieur ou autre, qui doit justifier sa qualité (5).

QUATRIÈME SECTION

RADIATION JUDICIAIRE

ARTICLE PREMIER

JUGEMENTS

1830. Quand le créancier refuse de donner mainlevée d'une inscription dont les causes ne subsistent plus, le Tribunal en prononce la radiation, à la requête des parties intéressées (6).

1831. On peut prévoir six cas autorisant la demande judiciaire de radiation :

(1) L. 5 avril 1884, art. 70 ; 26 janvier 1882, art. 78 ; Décr. 27 mars 1893, art. 2 et 5.

(2) Cons. d'Etat, 18 juillet 1895, J. C., 4771, J. E., 24913.

(3) Décr. 26 mars 1852 ; L. 1er août 1879 ; L. 26 janvier 1892, art. 78 ; Décr. 27 mars 1893, art. 13 ; comp. Boulanger, 574.

(4) Ord. 25 mai 1844 ; L. 26 janvier 1892, art. 78 ; Décr. 26 mars 1893, art. 12 ; comp. Boulanger, 574.

(5) Av. Cons. d'Etat, 13 janvier 1835 ; Boulanger, 398, 5° ; 575 ; Primot, 123 ; J. C., 1262.

(6) C. civ., 2159, 2160.

Digitized by Google

1° Si l'inscription a été prise sans être fondée ni sur la loi ni sur un titre ;

2° Lorsque le titre créatif de l'hypothèque se trouve entaché d'une nullité de forme ou de fond ;

3° Quand la créance est éteinte par une cause quelconque, ou l'action personnelle du créancier frappée de prescription ;

4° Dans le cas où, malgré l'existence de la créance le privilège ou l'hypothèque y attaché se trouve éteint par l'une des causes d'extinction qui lui sont propres : expropriation publique, adjudication sur saisie, purge, péremption, mainlevée ;

5° Lorsque l'inscription est nulle en la forme, c'est-à-dire quand elle ne contient pas les énonciations nécessaires pour sa validité ;

6° Au cas où la perte de la propriété par le débiteur entraîne la ruine des droits hypothécaires par lui consentis (1).

1831. Trois personnes ont ou peuvent avoir intérêt à la radiation : le débiteur, le créancier et le tiers détenteur.

Le débiteur est incontestablement fondé à poursuivre l'affranchissement de son immeuble (2). Cependant il ne pourrait demander la radiation d'une inscription sous le seul prétexte de sa nullité de forme, à moins qu'il ne se trouvât forcé d'agir, par suite d'engagements pris envers un acquéreur ou un créancier hypothécaire (3).

(1) Aubry et Rau, § 281, 3°; Laurent, XXX, 174 à 178; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1854 à 1860.

(2) Pont, 1071; comp. J. G., 2731.

(3) Cass., 13 février 1867, 21 juin 1870; Lyon 8 mai 1873, S. 74, 1, 397; Boulanger, 579; Laurent, XXXI, 180.

Digitized by Google

1832. Nous pensons que le créancier a lui-même le droit d'exiger la radiation de sa propre inscription. Son intérêt est évident, puisqu'en cas d'ordre, il serait forcé à un déplacement, sous peine d'amende. On peut objecter qu'il lui suffira d'écrire au juge-commissaire qu'il est désintéressé ; mais en supposant que son créancier ne soit pas absent ou n'ait pas changé de domicile, au moment où arrive la convocation du juge-commissaire, il sera obligé de faire une lettre, puis d'aller à la mairie pour la légalisation de sa signature, sans compter la nécessité d'avoir deux témoins pour attester son identité (1) (nº 1592).

1833. Le tiers détenteur étant soumis de plein droit, à partir de la vente, à la poursuite des créanciers inscrits, est, par cela même, fondé à demander la suppression des inscriptions irrégulières (2).

Dans aucun cas, le tiers détenteur n'est obligé d'attendre l'ouverture de l'ordre, ni même d'avoir purgé (3).

1834. Tous les créanciers inscrits ont intérêt à la radiation, qu'ils soient antérieurs ou postérieurs en rang ; ils peuvent même demander la radiation au nom du tiers détenteur contre un précédent propriétaire (4).

1835. C'est contre le propriétaire de la créance inscrite que la demande en radiation doit être formée. La radiation ordonnée en l'absence du

(1) C. pr., 751 ; comp, Orléans, 19 novembre 1859 ; Boulanger, 580.

(2) C. civ., 2167 ; Cass., 9 avril 1856, S. 57, 1, 105 ; Dijon, 15 février 1878, 2 mars 1889, S. 89, 2, 179.

(3) Cass., 11 mars 1834 ; J. G., 2730 ; Pont, 1071 ; Laurent, XXXI, 131.

(4) Cass., 5 mai 1874, S. 76, 1, 277 ; Amiens, 3 mars 1853 ; Boulanger, 581 ; Pont, 1071 ; Troplong, 745.

Digitized by Google

créancier est inopérante ; il en serait ainsi dans le cas où un jugement, prononçant la résolution d'une vente pour défaut de paiement aurait, hors la présence des créanciers de l'acquéreur, ordonné la radiation des inscriptions prises de son chef (1).

1836. Lorsqu'un vendeur s'est obligé envers son acquéreur à rapporter la mainlevée des inscriptions subsistantes, l'acquéreur forme sa demande directement contre le vendeur, qui doit alors agir à l'égard des créanciers (2).

1837. La demande en radiation est principale toutes les fois que, sans soulever de contestations sur la créance même à laquelle l'inscription se rapporte, elle ne s'attaque réellement qu'à cette dernière.

La demande est incidente lorsqu'elle se rattache à un débat portant sur la créance ou sur l'hypothèque.

1838. Dans la demande principale, l'action est introduite par un exploit d'ajournement signifié, au choix du poursuivant, soit au domicile réel du créancier, soit au dernier des domiciles élus sur le registre des inscriptions ; le décès du créancier ou de la personne chez laquelle le domicile a été élu, ne modifie pas cette règle (3).

1839. A moins qu'elle ne soit formée contre des incapables, la demande en radiation est soumise au

(1) Rouen, 7 janvier 1848 ; Agen, 4 janvier 1854 ; Lyon, 18 août 1864, S. 66, 2, 96 ; comp. Cass., 6 décembre 1859 ; Boulanger, 593 à 597 ; Laurent, XXXI, 185 ; Martou, 1219.

(2) Cass., 22 novembre 1876, S. 79, 1, 376 ; J. G., *Pric.*, 2752 ; Boulanger, 595.

(3) C. civ., 2156 ; Cass., 14 février 1843, S. 43, 202 ; Lyon 12 juillet 1826 ; Pont, 1084 ; Grenier, 96 ; Duranton, XX, 204 ; Laurent, XXXI, 193 ; Boulanger, 603, 604 ; J. G., *Pric.*, 2768.

Digitized by Google

préliminaire de la conciliation, et elle doit subir les deux degrés de juridiction (1).

Cependant, le préliminaire de conciliation n'étant pas d'ordre public, son défaut peut se couvrir par les plaidoiries au fond (2).

1840. A l'égard des demandes formées contre l'Etat, les départements et les communes, le préliminaire de conciliation est remplacé par le dépôt préalable d'un mémoire au préfet ou au sous-préfet, qui en donne récépissé (3).

1841. La demande en radiation, faite incidemment ou par intervention, est dispensée de la conciliation (4)

1842. En général, le tribunal compétent pour juger les demandes en mainlevées, est celui de la situation des biens hypothéqués, quand il s'agit d'une demande principale en radiation (5).

Cependant, l'action en mainlevée, fondée sur la nullité de la créance que l'hypothèque a pour objet de garantir et dont elle n'est que l'accessoire, est personnelle comme la créance elle-même, et doit être portée devant le tribunal du domicile du défendeur (6).

D'après une autre opinion, qui ne nous paraît pas fondée, l'action serait mixte et l'on pourrait saisir

(1) C. pr., 49, 72 ; Limoges, 11 mars 1845 ; Boulanger, 607 ; Thézard, 264.

(2) Cass., 15 juillet 1869 ; Montpellier, 4 décembre 1851 ; Paris, 24 janvier 1873 ; Boitard et Glasson, 102.

(3) L. 28 octobre-5 novembre 1790, 18 août 1871, 5 avril 1884, art. 124.

(4) C. pr., 49, 337, 339 ; Boitard, 89, 528 et suiv.

(5) C. civ., 2156, 2159 ; Boulanger, 615 ; Laurent, XXXI, 187.

(6) C. pr., 59 ; Angers, 15 mai 1879, S. 79, 2, 296 ; Pont, 1092 ; Grenier 188 ; Persil, art. 2159, n° 2 ; Aubry et Rau, § 281, note 24 ; — *Contrà*, Caen, 19 février 1866, S. 66, 2, 253 ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1869.

Digitized by Google

ou le juge du domicile ou celui de la situation (1).

1843. Le principe de la compétence du tribunal de la situation des biens reçoit exception quand l'inscription a eu lieu pour sûreté d'une condamnation éventuelle ou indéterminée, sur l'exécution ou liquidation de laquelle les parties sont en instance devant un autre tribunal, auquel cas la demande en radiation doit y être portée ou renvoyée (2).

1844. Au surplus, les parties sont libres de convenir d'un tribunal différent de celui indiqué par la loi, pour obtenir l'autorisation de faire rayer (3).

1845. La demande en réduction d'une inscription prise sur des immeubles situés dans divers arrondissements, peut être portée devant l'un ou l'autre des tribunaux de la situation (4).

1846. D'ailleurs les tribunaux civils sont seuls compétents pour connaître des demandes en radiation. Toutefois, il faut admettre qu'un tribunal de commerce pourrait, en prononçant la nullité d'un acte, ordonner la radiation des inscriptions prises en vertu de cet acte, lorsque la radiation n'a été demandée et obtenue que comme une suite nécessaire de l'annulation de l'acte qui leur servait de base (5).

1847. Une sentence arbitrale pourrait aussi prononcer des radiations, pourvu qu'elle soit déclarée exécutoire par une ordonnance d'exequatur (6).

(1) J. G., *Act.*, 109 ; Troplong, 742.

(2) C. civ., 2159 ; C, pr., 171 ; Cass., 5 et 6 mai 1812, 11 février 1834 ; J. G., *Priv.*, 2793 ; Primot, 131.

(3) C. civ., 2159 ; J. G., *Priv.*, 2805 ; Pont, 1090 ; Grenier, 94 ; Martou, 1234 ; Laurent, XXXI, 191.

(4) J. G., *Priv.*, 2806 ; Boulanger, 627.

(5) Cass., 11 février 1834 ; Colmar 13 mars 1850 ; Saint-Malo, 5 juillet 1856 ; Pont, 1093 ; J. G., *Priv.*, 2812 ; Laurent, XXXI, 188.

(6) C. pr., 1020, 1021 ; Boulanger, 631 ; Primot, 133 ; Baudot, 1011.

Digitized by Google

1848. Quant aux jugements rendus en pays étrangers et prononçant une radiation, ils doivent être rendus exécutoires par un tribunal civil français (1) — (nos 721 et suiv.).

1849. Les jugements ordonnant une radiation ne sont exécutoires qu'autant qu'ils ne sont plus susceptibles d'opposition ni d'appel (2).

1850. Si le jugement est contradictoire, il doit être signifié, tant à l'avoué qu'à la partie condamnée, au domicile réel (3). Le jugement rendu contre un mineur est signifié, au tuteur ainsi qu'au subrogé-tuteur, lors même que ce dernier n'aurait pas été mis en cause (4). En cas de jugement rendu au profit du tuteur, il faut signifier tant au subrogé-tuteur qu'à un subrogé-tuteur *ad hoc* nommé spécialement pour cet objet (5).

1851. Le délai d'appel est de deux mois francs, sans augmentation, à raison des distances ; mais ce délai est réduit ou prolongé dans quelques circonstances spéciales (6).

1852. Quand le jugement est rendu par défaut, faute de conclure, la partie condamnée a huit jours pour former opposition, à partir de la signification faite à son avoué. Après ce délai, l'opposition n'est plus recevable ; mais pour faire courir le délai d'ap-

(1) C. civ., 2123; C. pr. 546; Cass., 16 juin 1875; Nancy, 6 juillet 1877, S. 78, 2, 129; comp. Conv. Suisse, 15 juin 1869, Ital., 11 sept. 1860.

(2) C. civ., 2157; C. pr., 548; Demolombe XXX, 288; Aubry et Rau, § 769, III; Duranton, XX, 201.

(3) C. pr. 147, 443.

(4) C. pr. 444.

(5) Cass., 5 août 1879, S. 80, 1, 193; Caen, 10 mars 1871; Demolombe, VII, 380; Boulanger, 661; Laurent, IV, 427; Boitard et Glasson, 681.

(6) C. pr., 443, 445, 446, 1033.

Digitized by Google

pel, il faut une nouvelle signification à la partie à son domicile (1).

1853. Lorsque la partie n'a pas constitué avoué, le jugement par défaut, faute de comparaître, est signifié, par un huissier commis par le tribunal, au domicile de la partie. Le jugement ne peut être exécuté pendant les huit jours qui suivent la signification, et le défaillant peut former opposition jusqu'à l'exécution du jugement (2).

1854. L'exécution du jugement par défaut, faute de comparaître, doit avoir lieu au plus tard dans les six mois, sinon il est censé non avenu (3).

Le jugement est réputé exécuté lorsque les meubles saisis ont été vendus, ou que la saisie d'un ou plusieurs des immeubles du condamné lui a été notifiée, ou que les frais ont été payés, ou enfin lorsqu'il y a quelque acte duquel il résulte nécessairement que l'exécution du jugement a été connue de la partie défaillante (4).

1855. Si le jugement par défaut se borne à ordonner la radiation en laissant les dépens à la charge du demandeur, le jugement ne comportera pas d'autre mode d'exécution que la radiation. On a été amené, dans la pratique, à décider que la signification du jugement faite au domicile réel du défaillant et contenant sommation de comparaître à jour et heure fixes, dans le bureau du conservateur, pour voir opérer la radiation, serait considérée elle-même comme un acte d'exécution (5).

(1) C. pr, 155, 157; Cass., 15 juillet 1857, 5 janvier 1875, S. 75, 1, 82.

(2) C. pr., 156, 158; Chauveau. 644.

(3) C. pr., 156, J. G. *Jug. par déf.*, 234; Boitard, 322.

(4) C. pr., 159; Comp. Cass, 26 janvier 1854.

(5) Pau, 21 janvier 1834, Martinique, 19 mars 1842, S. 44, 2, 229; Boulanger, 699; comp. Angers, 30 mars 1854, S. 55, 2, 418.

Digitized by Google

1856. Pour faire opérer la radiation ordonnée, il faudra représenter au conservateur l'expédition du jugement, le certificat de l'avoué de la partie poursuivante contenant la date de la signification du jugement faite au domicile de la partie condamnée (ou l'original de la signification), et l'attestation du greffier constatant qu'il n'existe contre ce jugement ni opposition, ni appel (1).

Il est bien entendu que le certificat du greffier doit être délivré après l'expiration des délais accordés pour former opposition ou appel.

S'il s'agit d'un jugement par défaut, faute de comparaître, il sera nécessaire de produire l'acte d'exécution susceptible de clore le délai d'opposition (2).

1857. La partie demandant la radiation n'aurait pas à produire les certificats prescrits, si elle représentait l'acquiescement de la partie condamnée ; cet acquiescement doit émaner d'une personne capable et être constaté par acte authentique (3).

1858. Les voies extraordinaires de recours contre les jugements : pourvoi en cassation, tierce-opposition et requête civile, ne suspendent pas l'exécution, de sorte que le conservateur doit effectuer la radiation qui lui est demandée, lors même qu'il y aurait un pourvoi formé (4).

1859. Au surplus, le conservateur ne devant

(1) C. pr., 548 ; Boulanger, 708 ; Primot, 149.

(2) Cass., 13 janvier 1859, S. 59, 1, 145.

(3) Pont, 1201 ; Baudot, 1002 ; Boulanger, 724 ; Primot, 150 ; Martou, 1222, J. G., *Priv.*, 2736 ; Laurent, XXXI, 196. ; comp. Rouen, 8 février 1842, S. 42, 2, 271.

(4) L. 1er décembre 1790, art. 16 ; Boulanger, 729 à 734 ; Primot, 152 ; Thézard, 205.

Digitized by Google

obéir qu'à un ordre précis de radiation, il est indispensable que le dispositif du jugement indique d'une manière suffisante les inscriptions à rayer (1).

1860. Rappelons deux espèces intéressantes en matière de radiation judiciaire :

1° Le bénéficiaire d'une inscription délivrée par erreur à cause d'une similitude de nom, qui refuse de se rendre chez un notaire pour en donner la mainlevée, est tenu de payer les frais de l'instance judiciaire engagée pour l'y contraindre (2);

2° Le créancier qui prend une inscription sur un immeuble déjà sorti du patrimoine de son débiteur au moyen d'une vente transcrite, est passible de dommages-intérêts envers l'acquéreur auquel il a refusé de donner mainlevée (3).

ARTICLE DEUXIÈME

ORDRES

1861. On distingue trois sortes d'ordres : l'ordre consensuel, l'ordre judiciaire amiable et l'ordre judiciaire forcé.

1862. L'ordre consensuel (n° 1578), passé devant notaire, est un contrat de droit commun ; au point de vue de la radiation, il se trouve soumis aux règles de la mainlevée ordinaire ; en conséquence le conservateur aura à examiner si le consentement à radiation est régulier en la forme et émane d'une personne capable.

(1) Nancy, 26 décembre 1840; Avignon, 10 août 1858, J. C., 1461; Grenier, 529; Duranton, XX, 183; Boulanger, 735, 736; Hervieu, *Rad.*, 12, J. G. *Priv.*, 2733.

(2) Nice, 11 février 1896, J. N. 26069.

(3) Seine, 28 mai 1895, *Rép. pér.*, 8679; J. E., 24851.

Digitized by Google

1863. L'ordre judiciaire amiable (nos 1588, 1601) est un contrat judiciaire, réglé en présence de tous les créanciers inscrits et sous l'autorité du juge-commissaire (1).

Sur le consentement des créanciers, le juge dresse procès-verbal de la distribution du prix, ordonne la délivrance des bordereaux aux créanciers colloqués et la radiation des inscriptions des créanciers non colloqués.

1864. L'ordre du magistrat couvre la responsabilité du conservateur. Il suffit, pour radier les inscriptions des créanciers ne venant pas en ordre utile, de présenter au conservateur un extrait, délivré par le greffier, renfermant les noms des vendeurs et acquéreurs, l'indication des biens, le prix à distribuer et les détails relatifs aux inscriptions dont la radiation est ordonnée (2).

1865. L'ordre judiciaire forcé (no 1607) suit diverses phases et se termine par une ordonnance de clôture.

Quand cette ordonnance est passée en force de chose jugée, le greffier délivre un extrait pour être déposé, par l'avoué poursuivant, au bureau des hypothèques, à l'effet d'obtenir la radiation des inscriptions des créanciers non colloqués, par insuffisance de fonds, par forclusion (à défaut de production en temps utile), ou parce que les inscriptions ont été rejetées (3).

(1) Rouen, 17 juin 1863; Grenoble, 20 mars 1867; Paris, 8 décembre 1874, S. 75, 2, 260.

(2) C. pr., 751; Cass., 11 juillet 1865, S. 65, 1, 342, D. 65, 1, 475; Aix, 13 mars 1860; Dijon, 5 février 1863; Paris, 8 décembre 1874; Pau, 21 février 1887, D. 87, 2, 249; Boulanger, 758; Grosse et Rameau, 248; Seligman, 223; Primot, 157; — *Contrà*, Pau, 25 novembre 1891; Houyvet, 21.

(3) C. pr. 759, 769; Cass., 6 avril 1875, S. 75, 1, 296; Boulanger, 773; Primot, 158.

Digitized by Google

1866. C'est le greffier du tribunal qui est chargé de savoir si l'ordonnance de clôture a acquis l'autorité de la chose jugée; le conservateur n'a pas à s'en inquiéter ; il est à l'abri de toute responsabilité par la délivrance de l'extrait (1).

1867. Quant aux inscriptions des créanciers colloqués, elles sont rayées sur la production du bordereau et de la quittance passés en forme authentique (2).

1868. Le conservateur ne peut exiger le dépôt, mais seulement la communication du bordereau de chaque créancier (3).

1869. Les héritiers et les cessionnaires nommément colloqués n'ont aucune justification de qualité à fournir au conservateur, car la régularité des titres est appréciée souverainement par le juge-commissaire et sa décision forme une preuve péremptoire de la qualité du créancier colloqué, dans l'ordre judiciaire amiable comme dans l'ordre judiciaire forcé (4).

1870. L'inscription d'office prise contre l'acquéreur est déchargée à mesure des paiements qu'il fait, et radiée définitivement lorsqu'il est justifié de l'acquit de la totalité de son prix, soit aux créanciers colloqués, soit au vendeur (5).

Mais s'il existe des créanciers inscrits déchus du droit de suite à défaut de production à l'ordre, le

(1) Cass., 1er août 1861 ; J. G., *Ordre*, 1138 ; *Priv.*, 2746 ; Chauveau, 2607 *ter*; Boulanger, 774 ; Primot, 158 ; Garsonnet, § 847.

(2) C. pr., 771 ; Seligman, 551 ; Grosse et Rameau, 475 ; Bressolles, 60 ; Bioche, *Ordre*, 565 ; Boulanger, 782.

(3) Boulanger, 785 ; Primot, 159, note.

(4) Chauveau, 2611 ; Boulanger, 785.

(5) C. pr., 771.

Digitized by Google

vendeur ne peut toucher le reliquat disponible du prix qu'avec leur concours (1) — (n° 1610).

1871. Il est incontestable que les créanciers colloqués, majeurs et maîtres de leurs droits, pourraient, en se désistant des privilèges leur appartenant contre le vendeur et contre l'acquéreur, consentir la radiation, sans paiement, tant des inscriptions leur profitant que de celle prise d'office contre l'acquéreur (2).

1872. S'il y a moins de quatre créanciers inscrits, l'ordre judiciaire est remplacé par un jugement d'attribution (n° 1553).

Dans ce cas, le conservateur se fera représenter le jugement et les certificats de l'avoué et du greffier attestant la signification et le défaut d'appel (3).

1873. Lorsque la validité du paiement sera subordonnée à un remploi, il devra en être justifié au conservateur après l'ordre, comme pour une mainlevée volontaire.

1874. Avant la clôture de l'ordre, l'acquéreur peut consigner son prix pour obtenir la libération des inscriptions grevant l'immeuble qu'il a acheté (n° 1635). La radiation des inscriptions est alors opérée sur la présentation d'un extrait de l'ordonnance prononçant cette radiation, sans autre justification (4).

(1) Paris, 6 mars 1891, J. C. 4185.

(2) Angers, 2 février 1848, S. 48, 2, 237, D. 48, 2, 195 ; Valence, 31 août 1872, J. N., 20468, J. C., 2745 ; Boulanger, 784, 791, J. G., *Priv.*, 2744 ; Preschez, 127 ; Garsonnet, § 851, note 7.

(3) C. pr., 548 ; Seligman, 588 ; Chauveau, 2615 *octies* ; Boulanger, 793.

(4) C. pr., 777 ; Boulanger, 795.

Digitized by Google

CINQUIÈME SECTION

RADIATIONS DIVERSES

ARTICLE PREMIER

HYPOTHÈQUES MARITIMES

1875. Une fois portées sur le registre du receveur des douanes, les inscriptions d'hypothèques maritimes sont rayées soit du consentement des parties intéressées ayant capacité à cet effet, soit en vertu d'un jugement en dernier ressort ou passé en force de chose jugée (1).

1876. A défaut de jugement, la radiation totale ou partielle de l'inscription ne peut être opérée par le receveur des douanes que sur le dépôt de l'acte authentique du consentement à radiation, donné par le créancier ou son cessionnaire justifiant de ses droits.

Dans le cas où l'acte constitutif de l'hypothèque est sous seing privé ou authentique en brevet, il est communiqué au receveur des douanes qui y mentionne, séance tenante, la radiation totale ou partielle (2).

1877. S'il est procédé judiciairement à la distribution du prix du navire hypothéqué, l'ordonnance closant l'ordre autorise la radiation par le receveur des douanes des inscriptions des créanciers non colloqués. Il est procédé à cette radiation sur la demande de toute partie intéressée (3).

(1) L. 10 juillet 1885, art. 14.
(2) L. 10 juillet 1885, art. 15.
(3) Même loi, art. 32.

Digitized by Google

En résumé, les règles relatives à la radiation des hypothèques terrestres sont applicables à celle des hypothèques maritimes.

ARTICLE DEUXIÈME

SAISIES

1878. La saisie transcrite est rayée sur la mainlevée du saisissant, qui est maître de la poursuite tant qu'il n'a pas mis en cause les créanciers inscrits ; à partir de la mention sur les registres hypothécaire de la dénonciation faite aux créanciers, ceux-ci sont liés à la procédure; le saisissant ne peut plus donner mainlevée de la saisie qu'en ce qui le concerne, et la radiation totale n'en est opérée que sur la mainlevée consentie par tous les créanciers, dans des actes authentiques (1).

1879. Du reste la mainlevée de la saisie ne constitue pas autre chose qu'un acte d'administration, puisqu'elle ne fait perdre au créancier ni son titre ni son rang; elle peut donc être donnée par le tuteur, et par tout autre administrateur, sans autorisation spéciale (2).

1880. Quand la saisie n'a pas été suivie d'adjudication, elle cesse de plein droit de produire effet dix ans après sa transcription (3).

1881. Si la radiation de la saisie devient nécessaire, et que tous les créanciers ne donnent pas leur consentement à l'amiable, il faut y suppléer par une

(1) C. pr., 693; Cass., 26 juillet 1858, 14 janvier 1874, S. 74, 1, 151; Boulanger, 808, 839.

(2) Boulanger, 837; — *Contrà*, J. C. 2800.

(3) C. pr., 693.

Digitized by Google

décision judiciaire passée en force de chose jugée; il sera nécessaire de déposer au conservateur une expédition du jugement et les certificats de l'avoué poursuivant et du greffier constatant la signification du jugement, et le défaut d'appel (1).

SIXÈME SECTION

RÉDUCTION DES INSCRIPTIONS

1882. Indépendamment de leur radiation totale, les inscriptions sont susceptibles de réduction ou radiation partielle, soit à l'égard des immeubles grevés, soit en ce qui concerne la somme pour laquelle elles ont été prises.

La réduction des inscriptions a lieu en vertu du consentement des parties intéressées, ou d'un jugement rendu contre elles à la demande du débiteur.

1883. En ce qui concerne la capacité, il y a une différence capitale entre la réduction sur les immeubles et celle de la créance inscrite; ainsi, pour dégrever une partie des immeubles frappés de l'inscription, même après paiement partiel, il faut avoir la libre disposition de la créance, tandis que ceux qui n'ont pas la capacité de disposer de la créance peuvent néanmoins consentir la réduction du chiffre de l'inscription, à concurrence du paiement partiel qu'ils ont reçu (2).

1884. Lorsqu'elle est consentie volontairement, la réduction se trouve soumise aux règles de forme prescrites pour la radiation totale (3).

(1) Arg., C. pr., 548; Boulanger, 859..
(2) Laurent, XXXI, 200; Aubry et Rau, § 282.
(3) Persil, art. 2161, n° 7; Baudot, 1049; comp. Boulanger, 5.

Digitized by Google

1885. Si le créancier refuse de consentir la réduction, le débiteur, et non un tiers détenteur (1), peut la faire prononcer judiciairement dans deux cas :

1° Lorsque l'inscription frappe sur plus d'immeubles différents qu'il n'est nécessaire pour la créance (2) ;

2° Quand l'évaluation de la créance, conditionnelle, éventuelle ou indéterminée, est portée par l'inscrivant à un chiffre excessif (3).

1886. Le tribunal compétent sera, dans le premier cas, celui de situation des biens grevés ; dans le second, celui qui serait appelé à connaître de la liquidation de la créance (4) (n° 1845).

1887. Toutes les inscriptions générales (légales et judiciaires) sont susceptibles de réduction (nos 648, 656, 697, 708, 739).

1888. Pour les hypothèques conventionnelles, la demande en réduction est admissible dans deux circonstances :

1° Si en prévision de l'insuffisance de ses biens présents le débiteur ayant hypothéqué ses biens à venir, le créancier a pris des inscriptions sur plus d'immeubles qu'il n'était nécessaire pour la garantie de sa créance (5) ;

2° Quand la créance conditionnelle, éventuelle ou indéterminée, a été évaluée à un chiffre excessif

(1) Cass., 11 juillet 1870, S. 70, 1, 353, D. 71, 1, 90 ; Pont, 601.

(2) C. civ., 2161.

(3) C. civ, 2163, 2164.

(4) C. civ., 2159, 2161.

(5) C. civ., 2130 ; Battur, 700 ; Grenier, 63 ; Aubry et Rau, § 282, note 6 ; Massé et Vergé, § 812, note 4. — *Contrà*, Pont, 687 ; Duranton, XX, 207 ; Colmet de Santerre, IX, 142 *bis*, IV ; Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 1922.

Digitized by Google

dans l'inscription, à défaut d'évaluation précise dans le titre constitutif de l'hypothèque (1).

1889. Du reste, le débiteur qui a fait un paiement partiel n'est pas fondé à demander la réduction de l'inscription en ce qui concerne les immeubles grevés, car l'hypothèque est indivisible (2) ; il peut seulement exiger une mainlevée à concurrence du paiement fait sur le capital de la dette.

1890. D'ailleurs, la réduction d'une hypothèque légale ou judiciaire ne saurait être demandée si elle a été conventionnellement restreinte à certains immeubles déterminés, et l'inscription prise seulement sur ces immeubles (nos 643, 648, 697, 947).

1891. Pour que la réduction judiciaire soit admissible, il faut que la valeur d'un seul ou de quelques-uns des immeubles hypothéqués excède de plus d'un tiers, en fonds libres, le montant des créances en capital, intérêts et frais (3).

1892. La valeur des immeubles, dont la comparaison est à faire avec celle des créances et le tiers en sus, est déterminée (par le juge, sans expertise) par quinze fois la valeur du revenu déclaré par la matrice du rôle de la contribution foncière, ou indiqué par la cote de contribution sur le rôle, selon la proportion qui existe dans les communes de la situation entre cette matrice ou cette cote et le revenu, pour les immeubles non sujets à dépérissement, et dix fois cette valeur pour ceux qui y sont sujets. Peuvent néanmoins les juges s'aider, en

(1) C, civ., 2132, 2148, 4°.

(2) C. civ., 2114, 2161 ; Grenoble, 3 janvier 1825 ; Aubry et Rau, § 284, note 18 ; Duranton, XX, 207 ; Pont, 603 ; Laurent, XXXI, 202.

(3) C. civ., 2162 ; comp. Cass., 28 avril 1875, D. 75, 1. 316, S. 75, 1 305.

Digitized by Google

outre, des éclaircissements résultant de baux non suspects, des procès-verbaux d'estimation qui ont pu être dressés précédemment à des époques rapprochées, et autres actes semblables, et évaluer le revenu au taux moyen entre les résultats de ces divers renseignements (1).

1893. L'inscription ainsi réduite est radiée partiellement sur la production du jugement de réduction, et des certificats constatant qu'il a acquis l'autorité de la chose jugée.

1894. Ces règles générales ne s'appliquent pas aux hypothèques légales des femmes, des mineurs et des interdits, pour lesquelles il existe des dispositions spéciales (nos 642, 647, 692).

1895. La cour des comptes prononce sur les demandes en réduction d'hypothèque, formées par les comptables au cours de leur gestion, en exigeant les sûretés nécessaires à la conservation des droits du trésor (nos 708).

1896. Quand les immeubles auxquels l'hypothèque a été restreinte deviennent insuffisants pour la garantie du créancier, celui-ci peut exiger un supplément d'hypothèque (2).

1897. L'inscription prise pour une créance éventuelle ou indéterminée, évaluée à un chiffre jugé excessif par le débiteur, est appréciée par le tribunal d'après les circonstances.

Si le tribunal ordonne la réduction, et que son évaluation se trouve inférieure à la réalité, le créan-

(1) C. civ., 2165 ; Cass., 16 avril 1889, J. C., 3953, *Rev. not.*, 8338, D. 90, 1, 113, S. 89, 1, 271 ; Lyon, 10 mai 1853 ; Aubry et Rau, § 282, note 8 ; Troplong, 744 ; Pont, 605 ; Massé et Vergé, § 812, note 7.

(2) Comp. Pont, 708 ; Aubry et Rau, § 282, note 24 ; Duranton, XX, 59.

Digitized by Google

cier court un danger qu'il peut parer dans une certaine mesure ; en effet, le créancier est fondé à prendre une inscription supplémentaire lorsque la somme à laquelle son inscription primitive a été réduite, est moindre que le montant réel de sa créance (1).

1898. Il est bien entendu que dans ces cas le créancier n'aura de rang, pour le supplément d'hypothèque ou l'augmentation d'évaluation, qu'à la date de sa nouvelle inscription (2).

SEPTIÈME SECTION

EFFETS DE LA MAINLEVÉE ET DE LA RADIATION

1899. Quand la radiation d'une inscription est ordonnée judiciairement, l'hypothèque se trouve éteinte (3).

1900. La radiation consentie volontairement par le créancier, avant l'extinction de la créance, n'emporte pas renonciation au droit d'hypothèque, qui peut être remis en action par une nouvelle inscription, laquelle produira effet à partir de sa date (4).

1901. Quant à la mainlevée donnée avec désistement de tout droit d'hypothèque, elle emporte renonciation au droit réel, et profite à tous les créanciers du débiteur, indépendamment de toute

(1) C, civ., 2163, 2164.

(2) Persil, art. 2132, n° 8 ; Aubry et Rau, § 282, note 25.

(3) C. civ., 2160 ; Laurent, XXXI, 222.

(4) C. civ., 2180, 2° ; Cass., 2 mars 2830 ; Agen, 19 mai 1836 ; Boulanger, 8 ; Aubry et Rau, § 281, 5° ; J. G., *Priv.*, 2666 ; Laurent, XXXI, 225 ; Pont, 1105 ; comp. Cass., 21 octobre 1891, J. C., 4273.

Digitized by Google

acceptation de leur part (1), et encore que la radiation n'ait pas été opérée (2).

1902. Si une mainlevée est donnée conditionnellement, elle ne saurait être invoquée contre celui qui l'a signée avant l'accomplissement de la condition à laquelle son effet a été subordonné (3).

1903. La mainlevée donnée par le créancier au tiers acquéreur qui l'a désintéressé, et non suivie de radiation, ne profite qu'à ce dernier, et ne peut être invoquée par les autres créanciers, ni contre l'acquéreur, ni même contre le créancier qui l'a consentie. De sorte que l'acquéreur subrogé aux droits du créancier peut obtenir collocation à la date de l'inscription ; le créancier lui-même pourrait demander collocation s'il avait garanti l'effet du paiement (4).

L'acquéreur qui, sans avoir purgé, aurait fait radier les inscriptions des créanciers par lui désintéressés, avec subrogation, pourrait les faire rétablir avant leur péremption décennale et s'en prévaloir à l'égard des autres créanciers (5).

1904. En principe, la mainlevée, quoique non suivie de radiation, profite aux créanciers inscrits après l'époque où elle a été donnée, encore bien que celui de qui elle émane l'ait depuis révoquée (6).

(1) Cass., 20 juin 1859, D. 59, 1, 254 ; Orléans, 8 août 1889, *Rev. not.*, 8227, 29 novembre 1889, *Rev. not.*. 8235, S. 91, 2, 35.

(2) Orléans, 29 novembre 1889, précité.

(3) Amiens, 3 mars 1886, J. C, 3782.

(4) Cass., 20 juin 1859, S. 59, 1, 853 ; Paris, 23 décembre 1892, J. C., 4406 ; Aubry et Rau, § 281, note 40 ; Laurent, XXXI, 224.

(5) Cass., 31 décembre 1895, *Rev. not.*, 9661.

(6) Cass., 2 mars 1830 ; Paris, 12 juin 1815 ; Agen, 19 mai 1836, S. 36, 2, 404 ; Pont, 1105 ; J. G., *Priv.*, 2722.

Digitized by Google

1905. Mais les effets de la mainlevée révoquée ne peuvent être invoqués ni par les créanciers antérieurs dont la position n'a pu être modifiée par cette mainlevée, ni par les créanciers inscrits postérieurement à la révocation (1).

1906. Aucune disposition légale ne règle la forme de la révocation de la mainlevée. Il semble qu'un acte extra-judiciaire notifié au conservateur des hypothèques et au notaire rédacteur de la mainlevée est suffisant (2).

La conclusion pratique à tirer de là, c'est qu'il serait parfois imprudent de traiter sur le vu d'un acte de mainlevée avant la radiation de l'inscription (3).

1907. Une fois l'inscription annulée sur les registres du conservateur, elle ne saurait revivre de plein droit ; le créancier est obligé d'en prendre une nouvelle (4).

1908. A l'égard des créanciers déjà inscrits au moment de la radiation, la nouvelle inscription rétroagira jusqu'à la première. Pour les créanciers inscrits entre la radiation et la nouvelle inscription, leurs créances viendront avant celle dont l'inscription a été mal à propos rayée (5).

(1) Cass., 26 janvier 1814, 18 juin 1838, 9 décembre 1846, 13 avril 1863, S. 63, 1, 297 ; Pont, 1107 ; Martou, 1224 ; Aubry et Rau, § 281, note 41 ; Duranton, XX, 203.

(2) Aubry et Rau, § 281, note 37 ; Boulanger, 13 ; comp. Laurent, XXXI, 225.

(3) Comp., Cass., 1er décembre 1852, S. 54, 9, 93.

(4) Boulanger, 16 ; Aubry et Rau, § 281, texte 5e ; Martou, 1224 ; Pont, 1107 ; Dalmbert, S. 95, 2, 137 ; — *Contrà*, Paris, 9 juillet 1892, D. 93, 2, 569, S. 95, 2, 137.

(5) Cass., 26 juin 1895, J. N., 25834, S. 96, 1, 481 ; Douai, 10 janvier 1812, 27 février 1878 ; Paris, 12 juin 1815 ; Rouen, 10 mai 1875 ; Aubry et Rau, § 281, note 42.

Digitized by Google

1909. Néanmoins la nouvelle inscription ne saurait être opposée : 1° au créancier inscrit avant la radiation et qui se serait abstenu de faire inscrire une autre hypothèque qui eût primé l'inscription rayée (1); 2° au tiers acquéreur ayant transcrit son titre avant la radiation et qui aurait payé son prix au vendeur ou à d'autres créanciers (2).

HUITIÈME SECTION

FRAIS DES MAINLEVÉES ET RADIATIONS

1910. La quittance donnée au débiteur formant son titre et la preuve de sa libération, c'est lui qui doit en supporter les frais (3), même dans le cas où elle serait nécessitée par le fait du créancier ne sachant signer (4).

1911. Le coût des quittances que doivent fournir les créanciers en recevant le montant de leur collocation est à la charge de l'adjudicataire (5), mais les frais de radiation de l'inscription de chaque créancier sont ajoutés à son bordereau de collocation (6), et l'adjudicataire en fait la retenue au moment du paiement (n° 1613).

1912. Comme la mainlevée a la même nature que la quittance, les frais en sont acquittés par le débiteur (7).

(1) Cass., 4 juillet 1864 ; Rouen, 22 mars 1863, S. 64, 1, 252, 2, 45.

(2) Angers, 30 mars 1854, S. 55, 2, 418, 13 juin 1894, S. 97, 2, 99 ; Pont, 1104 ; Aubry et Rau, § 281, texte *fine*.

(3) C. civ., 1248.

(4) Demolombe, XXVII, 296 ; Larombière, art. 1248, 1.

(5) Besançon, 17 décembre 1852, S. 54, 2, 110 ; Demolombe, XXVII, 297 ; Aubry et Rau, § 319, note 17.

(6) C. pr., 759 ; Boitard, 1029.

(7) C. civ., 1248 ; Boulanger, 22 *bis*.

Digitized by Google

1913. Quand un contrat de vente contient les délégations formelles au profit de chaque créancier inscrit, l'acquéreur se trouve chargé de supporter tous les frais des quittances qui lui sont données par les créanciers.

Dans le cas où l'acquéreur verse son prix aux créanciers, sans délégation nominative stipulée au contrat de vente, le coût des mainlevées et radiations prises au profit de ces créanciers ne saurait lui incomber ; les créanciers doivent l'indemniser, sauf leur recours contre le débiteur (1).

1914. Les frais de radiation d'une inscription prise à tort par un créancier sont à sa charge personnelle, tel serait le cas d'une inscription renouvelée sur des immeubles précédemment affranchis de l'hypothèque (2).

1915. Quant aux radiations prononcées judiciairement, les tribunaux sont investis d'un pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne la condamnation aux frais et dépens, en cette matière comme en toute autre (3).

(1) Seine, 5 décembre 1879, J. E , 21225.
(2) Cass., 11 mars 1874, S. 74, 1, 337.
(3) Cass., 10 août 1875, 21 décembre 1875, S. 76, 1, 109.

Digitized by Google

CHAPITRE ONZIÈME

CONSERVATEURS DES HYPOTHÈQUES

PREMIÈRE SECTION

ATTRIBUTIONS DES CONSERVATEURS

1916. La tenue des registres destinés à l'inscription des privilèges et hypothèques et à la transcription des actes et jugements sujets à cette formalité, est confiée à des fonctionnaires appelés conservateurs des hypothèques, et dépendant de la régie de l'enregistrement.

Ces fonctionnaires sont aussi chargés d'effectuer les radiations des inscriptions et de délivrer, à tous ceux qui le requièrent, des copies des inscriptions et transcriptions faites sur leurs registres (1).

1917. Les conservateurs des hypothèques fournissent deux cautionnements : l'un affecté spécialement et exclusivement à la responsabilité qu'ils peuvent encourir à l'égard des tiers (2), l'autre pour la garantie des sommes qu'ils sont chargés de recevoir en qualité de comptables publics (3).

1918. Un bureau des hypothèques existe pour

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 3; 23 mars 1855, art. 5; C. civ., 2108, 2157, 2196 et suiv.

(2) L. 21 ventôse an VII, art. 5 et 8, 8 juin 1864, art. 26; Décr. 11 août 1864, L. 16 septembre 1871, art. 29; 22 mars 1873.

(3) L. 7 ventôse, an VIII, art. 8, 24 avril 1806, art. 14, 28 avril 1816, art. 86.

Digitized by Google

chaque arrondissement, dans la ville où siège le tribunal de première instance (1).

1919. Ce bureau est ouvert, les jours non fériés, de huit heures du matin à quatre heures du soir (2). Il est défendu au conservateur de procéder les jours fériés à des actes de son ministère; cependant les formalités opérées le dimanche ou un jour de fête légale ne seraient pas frappées de nullité, mais leur effet, pour les tiers, serait ajourné au lendemain (3).

1920. En cas d'absence ou d'empêchement du conservateur, il est suppléé par un sous-inspecteur de l'enregistrement, et à son défaut par le plus ancien surnuméraire du bureau. Du reste, le conservateur est responsable de ses remplaçants, sauf recours contre eux (4).

1921. Pour la bonne règle, le conservateur devrait se faire remplacer dans toutes les formalités l'intéressant personnellement. Néanmoins, aucune disposition légale ne lui prescrivant de s'abstenir, les inscriptions, transcriptions et certificats, sur ses parents ou sur lui-même, ne pourraient être déclarés nuls ou inefficaces (5).

1922. Les registres tenus par les conservateurs sont en papier timbré, cotés et paraphés par l'un des juges du tribunal dans le ressort duquel le bureau est établi (6).

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 2.

(2) Déc. min. fin., 22 décembre 1807, 9 mars 1839 ; Inst., 1586,

(3) Cass., 18 février février 1808 ; Aubry et Rau, § 268, note 10 ; Laurent. XXXI, 578.

(4) L. 21 ventôse an VII, art. 12.

(5) Paris. 13 novembre 1811, 31 août 1637 ; Laurent, XXXI, 577 ; Boulanger. 749 ; Aubry et Rau, § 268, note 8 ; — *Contrà*, Troplong, 999 ; Baudot, 56, 57.

(6) L. 21 ventôse an VII, art. 16 ; C. civ., 2201.

Digitized by Google

Il ne doivent contenir ni blanc ni interligne et sont arrêtés chaque jour (1).

1923. Un registre particulier est destiné à recevoir les inscriptions des privilèges et hypothèques (2) ;

Un autre, les transcriptions de saisies (3) ;

Un troisième, les diverses transcriptions autres que les saisies (4) ;

Un quatrième registre, tenu double (registre des dépôts), mentionne, jour par jour, et par ordre numérique, les remises faites au conservateur d'actes de mutation ou de saisie pour être transcrits, de bordereaux pour être inscrits, d'actes contenant subrogation ou antériorité, et de jugements prononçant la résolution, la nullité ou la rescision d'actes transcrits, pour être mentionnés (5).

1924. Un double de ce dernier registre est déposé, par les soins du conservateur, dans les trente jours de sa clôture, au greffe du tribunal civil d'un arrondissement autre que celui où réside le conservateur (6).

1925. Indépendamment des quatre registres sur papier timbré, les conservateurs doivent tenir des registres d'ordre, sur papier libre, nécessaires pour la manutention, savoir :

1° Un répertoire contenant, dans une case particulière, le bilan hypothécaire de chaque individu ; d'un côté les inscriptions, subrogations, renouvellements et radiations ; de l'autre les transcriptions

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 17 ; C. civ., 2201 ; Troplong, 1010 ; Martou, 1637.
(2) C. civ., 2150.
(3) C. pr., 678, 691 à 693, 716, 748.
(4) C. civ., 2181.
(5) C. civ., 2200.
(6) C. civ., 2200 ; Décr. 28 août 1875, art. 3.

Digitized by Google

d'actes de mutation et de saisies, ainsi que les diverses mentions de résolution (1);

2° Une table alphabétique ou registre indicateur divisé en deux parties : la première contenant les noms patronymiques; la deuxième, les noms et prénoms de toutes les personnes ayant un compte au répertoire (2).

3° Un registre sur lequel sont inscrits les émoluments perçus par le conservateur (3).

1926. Quand un certificat d'inscriptions ou de transcriptions est requis sur une personne quelconque, le premier soin du conservateur consiste à chercher les noms de cette personne sur la table; s'ils ne s'y trouvent pas, la recherche est terminée et le conservateur délivre un certificat négatif.

Lorsque les noms de la personne figurent à la table, un numéro de renvoi au répertoire indique le compte auquel il suffit de se reporter pour connaître le bilan de l'individu. A la simple inspection du compte, le conservateur voit si les inscriptions et transcriptions sont dans la période mentionnée sur la réquisition ; en cas d'affirmative, le conservateur prend note des volumes et numéros des registres où figurent les formalités, et finalement examine celles qu'il doit délivrer ou non.

1927. Les conservateurs sont obligés de délivrer aux requérants, et pour chaque pièce déposée, une reconnaissance sur papier timbré, signée (4), contenant l'indication du numéro sous lequel elle est ins-

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 18 ; Inst., 2602.
(2) Inst., 1593 ; Baudot, 121 et suiv. ; Garnier, 709.
(3) C. civ., 7 juin 1809 ; Inst., 2156.
(4) Vitré ; 30 novembre 1887, J. C 3851

Digitized by Google

crite au registre des dépôts (1). Dans la pratique, le récépissé de dépôt reste au bureau ; s'il avait été retiré, il faudrait le rendre en échange de la pièce formalisée.

1928. D'ailleurs les inscriptions, transcriptions et mentions doivent être opérées à la date et dans l'ordre des remises qui ont été faites suivant le registre des dépôts.

1929. Dans aucun cas, les conservateurs ne peuvent refuser ni retarder les inscriptions ou transcriptions requises (2), car ils ne sont pas juges de la valeur des titres présentés. Au surplus, il est bien entendu qu'il n'en est ainsi que pour les formalités requises dans des conditions normales ; le conservateur serait fondé à rejeter la transcription d'un extrait analytique, et l'inscription sans double bordereau, ou sans le titre constitutif de la créance, excepté pour les renouvellements et le privilège de séparation des patrimoines (3).

1930. Avant d'opérer une transcription ou une inscription, le conservateur n'est pas obligé de vérifier si la formalité s'applique à des immeubles situés dans l'arrondissement de son bureau; mais c'est pour lui un devoir de conscience de faire cette vérification, et de s'abstenir si les pièces lui ont été remises par erreur (4).

1931. Quoique les formalités soient réputées accomplies le jour même du dépôt des pièces et les

(1) C. civ., 2200 ; comp. Inst., 2503, 2541.

(2) C. civ., 2199 ; Riom, 1er mars 1893, S. 94, 2, 197.

(3) C. civ., 2148, 2181 ; Cass., 3 janvier 1853 ; S. 53, 1, 422, D, 53, 1, 14, Pont, 1434; Martou, 1632 ; Laurent, XXXI, 597 ; comp. Corbeil, 9 novembre 1883.

(4) Comp. Cass., 25 novembre 1872, S. 73, 1, 65.

Digitized by Google

droits acquis au trésor; dans la réalité, les formalités sont bien inscrites, à la date du dépôt, mais elles sont opérées seulement quelques jours plus tard, par suite des nécessités matérielles du travail courant (1).

1932. L'administration admet que les pièces déposées par erreur et les droits consignés doivent être restitués, pourvu qu'il n'ait pas été fait autre chose que la mention au registre des dépôts (2).

1933. Les états, extraits et certificats délivrés par les conservateurs sont écrits sur papier timbré; on peut en faire usage en justice ou les déposer sans qu'ils soient enregistrés (3).

1934. Les formalités refusées par le conservateur ou opérées contrairement aux réquisitions des parties peuvent donner lieu à des actions en justice — (nº 2023).

1935. Rappelons aux praticiens que les réquisitions d'états adressées au bureau des hypothèques, soit isolément, soit avec les actes auxquels elles se rapportent, sont considérées comme papiers d'affaires pouvant être affranchis moyennant cinq centimes par cinquante grammes (4).

Les pièces envoyées par la poste au bureau des hypothèques, sont adressées au premier commis qui se charge de les retourner après formalités; il rend ainsi des services aux notaires, et nous croyons très légitimement due la commission perçue par le premier commis.

(1) Déc. min. fin., 28 juin 1824.
(2) Dél. 2 déc. 1831, 17 déc. 1844; Sol. 30 avril 1872, mars 1878.
(3) Déc. min. fin., 21 mars 1809.
(4) Circ. min. postes, 31 octobre 1884.

Digitized by Google

DEUXIÈME SECTION

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

ARTICLE PREMIER

TRANSCRIPTIONS ET MENTIONS

1° Transcriptions

1936. La transcription est la copie littérale sur un registre *ad hoc* des actes et jugements présentés pour cette formalité (1).

1937. Le conservateur transcrit les pièces telles qu'elles lui sont présentées; si les parties désirent obtenir la transcription partielle d'un acte, elles doivent produire un extrait littéral, comprenant seulement les clauses que les requérants veulent réellement faire transcrire, ou, si elles présentent l'acte entier, limiter leurs réquisitions aux parties qu'elles entendent faire transcrire, car le conservateur n'est pas obligé de se livrer à un travail d'élimination de certains passages de la pièce déposée (2). Cependant quelques conservateurs consentent à procéder à la dissection de l'acte présenté, quand il concerne des biens situés sur plusieurs arrondissements.

1938. Rappelons que les extraits produits à la transcription doivent être littéraux; le conservateur est fondé à refuser de formaliser les extraits analytiques (3).

(1) C. civ., 2181 ; L. 23 octobre 1884, art. 4.

(2) Cass. 21 janvier 1896, S. 97, 1, 245. J. C. 4782. Inst., 2324 ; Sol., 16 mai 1878 ; Vienne, 31 juillet 1884 ; Comp. cass., 20 juillet 1886, S. 87, 1, 332.

(3) Orléans, 7 juin 1839 ; Paris, 26 juin 1840 ; Bourg, 9 mars 1882, *Rep. per.* 6093 ; Inst., 1569 ; Baudot, 1062.

Digitized by Google

1939. Quand un cahier des charges, dressé en vue de l'adjudication par lots de divers immeubles, a été littéralement transcrit avec l'un des actes de vente, les expéditions des autres actes de vente soumis à la formalité n'ont pas besoin de contenir un extrait du même cahier des charges (1). Toutefois, pour la facilité des recherches, il est utile de rappeler, par une mention en marge de la vente, la transcription du cahier des charges.

1940. La transcription opérée est certifiée par le conservateur au pied de la pièce transcrite, avec indication des droits et salaires perçus (2).

1941. En matière de saisie immobilière, la transcription comprend le procès-verbal de saisie et la dénonciation au saisi. Comme le travail courant ne permet pas de procéder immédiatement à la transcription, le conservateur mentionne sur l'original à lui laissé, les heure, jour, mois et an auxquels il lui a été remis (3).

S'il y a eu précédente saisie, le conservateur constate, en marge du procès-verbal présenté, son refus de transcrire la seconde ; il énonce la date de la précédente saisie, les noms, demeures et professions du saisissant et du saisi, l'indication du tribunal où la saisie est portée, le nom de l'avoué du saisissant et la date de la transcription (4).

Si une seconde saisie, plus ample et comprenant d'autres biens que la première, était présentée, le conservateur la transcrirait, mais seulement pour

(1) Montluçon, 19 mai 1871, *Rec. not.*, 4132, Tr. Nancy, 25 avril 1881, *Rec. not.* 6338, J. E. 21.725.

(2) L. 21 ventôse an VII, art. 27 ; Baudot, 1061.

(3) C. pr., 678, 679 ; Baudot, 1270.

(4) C. pr., 680 ; Chauveau, 2264 ; comp. Douai, 28 février 1889, D. 90, 2, 155.

Digitized by Google

les propriétés ne figurant point dans la première ; il aurait soin, dans son certificat, d'énoncer qu'elle n'est transcrite que pour les objets qui n'étaient pas déjà saisis par un autre procès-verbal, dont il rappellerait la transcription (1).

1942. Ce qui vient d'être dit pour les saisies immobilières s'applique aux transcriptions de saisie des navires au bureau du receveur des douanes (2).

2° Mentions

1943. Les transcriptions d'actes et jugements opérées sur les registres du conservateur doivent être émargées de la mention de tout jugement prononçant la résolution, nullité ou rescision d'un acte transcrit, d'après un bordereau rédigé et signé par l'avoué qui a obtenu ce jugement (3) — (n° 81).

1944. La transcription de saisie est émargée de la mention des sommations faites au saisi et aux créanciers inscrits de prendre communication du cahier des charges (4) — (n° 1503).

En faisant cette mention, le conservateur relate les noms, qualités et demeures des créanciers dont le consentement devient nécessaire pour rayer la saisie (5).

Le jugement de conversion et celui d'adjudication sont aussi mentionnés en marge de la saisie (6) — (nos 1511, 1514).

1945. La mention du retrait de réméré en marge

(1) C. pr., 720 ; Baudot, 1272 ; Boitard, 984.
(2) L. 10 juillet 1885, art. 24.
(3) L. 23 mars 1855, art. 4.
(4) C. pr. 693 ; Chauveau, 2335 ; Boitard, 944.
(5) C. pr., 643 ; Baudot, 1281.
(6) C. pr., 716, 748.

Digitized by Google

de la transcription de la vente n'est pas prévue par la loi, mais l'administration admet qu'elle peut avoir lieu (1).

1946. Pour la cession d'antichrèse (n° 76), également non visée dans la loi, l'utilité de sa mention en marge de la transcription de l'antichrèse est évidente, et il n'y a aucun motif pour ne pas l'opérer (2).

ARTICLE DEUXIÈME

INSCRIPTIONS ET MODIFICATIONS

1° Inscriptions requises

1947. Le conservateur mentionne sur le registre des inscriptions le contenu des bordereaux, par une copie littérale, puis il remet à l'inscrivant, quelques jours plus tard, le titre et l'un des bordereaux au pied duquel il certifie avoir fait l'inscription. L'autre bordereau reste aux mains du conservateur, afin qu'il soit à même de prouver que l'inscription est conforme au bordereau (3).

Les inscriptions prises au profit du Crédit foncier étant dispensées de renouvellement, sont annotées d'un signe particulier sur le répertoire des formalités (4).

1948. Toutes les fois qu'une inscription doit avoir lieu dans plusieurs bureaux, le droit proportionnel est payé seulement au premier bureau où la formalité est remplie; il n'est acquitté aux autres bureaux

(1) Nantes, 20 mai 1875, J. E., 19865, J. C., 3089, *Rev. not.*, 5159; Sol. 31 mai 1881, J. E., 21877, *Rép. pér.*, 5755, D. 82. 3, 64.

(2) Comp. Garnier, *Trans.*, 275; de France. 335.

(3) C. civ., 2150; Cons. d'État, 11 décembre 1810; Sol. 19 janvier 1893, J. E., 24201, *Rép. pér.*, 8314.

(4) Inst. 2210, du 3 février 1862, D. 62, 3, 40.

Digitized by Google

que les droits de timbre et le salaire du conservateur (1). A cet effet, on présente au premier bureau un bordereau de chacune des inscriptions à prendre dans les autres, afin que le conservateur mentionne par duplicata le paiement du droit proportionnel (nº 2136).

1949. Pour l'inscription des hypothèques maritimes, le receveur des douanes procède comme le conservateur des hypothèques terrestres ; mais si le titre constitutif de la créance est sous seings privés ou en brevet, le receveur le conserve (2).

1950. C'est le registre du conservateur et non le bordereau rendu au créancier qui fait foi de l'accomplissement régulier de l'inscription (3); en conséquence, le créancier qui veut avoir un titre parfaitement en règle doit toujours faire délivrer une copie certifiée de son inscription.

1951. Si après avoir opéré une inscription, le conservateur reconnaît une irrégularité provenant de son chef, il doit opérer la rectification d'office (nº 941).

2º Inscriptions d'office

1952. En général, le conservateur attend les réquisitions des parties pour opérer des inscriptions sur ses registres ; néanmoins ce principe comporte des exceptions ; ainsi, le conservateur inscrit d'office :

1º Son propre cautionnement sur les immeubles qui y sont affectés (4) ;

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 22.

(2) L. 10 juillet 1885, art. 8 et 9.

(3) Cass., 22 avril 1807 ; Paris, 31 août 1810 ; Duranton, XX, 200 ; Grenier, 530 ; Troplong, 695 ; Baudot, 324.

(4) L. 21 ventôse, an VII, art 7 ; J. E., 22332, 22350.

Digitized by Google

2° Les droits du Trésor sur les biens des comptables au simple vu de tous actes translatifs passés par ceux-ci (1) ;

3° Le privilège du vendeur d'immeubles lors de la transcription de l'acte de vente constatant que le prix reste dû en totalité ou en partie (2).

1953. Toutes les fois qu'un acte de vente mentionne le paiement du prix entier, en espèces, le conservateur n'a rien à inscrire, encore que le paiement soit irrégulier. Par exemple, la vente d'un immeuble dotal soumis à remploi, faite moyennant un prix payé sans justification de remploi, n'autorise pas le conservateur à prendre une inscription d'office pour un privilège qui ne saurait exister, la femme étant d'ailleurs protégée par une action énergique qui se conserve sans publicité : le droit de révoquer l'aliénation irrégulière du bien dotal (3).

Voici ce qu'on répond : le défaut de paiement régulier fait un devoir au conservateur de prendre une inscription d'office, destinée à avertir les tiers des dangers auxquels ils seraient exposés en traitant avec l'acquéreur (4). D'après cette opinion, le conservateur se trouverait investi du droit d'examiner la régularité des actes soumis à la transcription et devrait opérer des inscriptions d'office toutes les fois qu'une vente lui paraîtrait irrégulière, n'importe pour quel motif ; mais il est impossible de trouver

(1) L. 5 septembre 1807, art. 7.

(2) C. civ., 2108.

(3) C. civ., 1560 ; Laurent, XXIII, 501 ; Demolombe, XXIX, 166 ; Primot, 115.

(4) Pau, 26 juillet 1886, J. C., 3742, *Rev, not.*, 7634, D. 87, 2, 35 ; Tr. Caen, 4 avril 1887, J. C. 3777 ; comp. Tr. Caen, 16 avril 1883, D. 85, 3, 23 ; Boulanger, 501.

Digitized by Google

le fondement d'un pareil droit ; il n'existe pas plus dans le Code civil que dans la loi organique du service hypothécaire.

1954. Si une personne acquiert par un acte unique plusieurs lots séparés d'immeubles, moyennant des prix distincts, le vendeur a, pour la garantie de chacun des prix, un privilège qui frappe exclusivement chacun des immeubles. Il faut en conclure que le conservateur doit prendre autant d'inscriptions distinctes qu'il existe de privilèges (1).

Pour échapper à cette conséquence, les notaires ont inséré dans les cahiers des charges la clause suivante : « L'ensemble des prix de plusieurs immeubles vendus séparément à une seule et même personne sera considéré comme s'appliquant à tous les immeubles indistinctement, et le privilège sur ces immeubles sera indivisible ».

On a contesté la légalité de la clause (2), cependant il n'y a aucun obstacle à ce que dans une adjudication volontaire les parties conviennent que toutes les ventes isolées seront réunies en une seule et ne constitueront qu'une vente unique consentie moyennant un seul prix (3).

1955. Sur la transcription d'une donation avec charges, il n'y a rien à inscrire d'office, les charges ne conférant pas de privilège au profit du donateur, à moins pourtant que les charges ne soient réellement l'équivalent du bien donné (4), parce que dans

(1) Cass., 11 mars 1891, D. 91, 1, 253, S. 92, 1, 273 ; Boulogne, 17 octobre 1894, J. C. 4549.

(2) J. C., 4181, 4232 et 4264.

(3) Baudry-Lacantinerie et de Loynes, 2608.

(4) Comp. Cass., 4 mai 1869, S. 69, 1, 431.

Digitized by Google

ce cas l'acte appelé donation serait réellement une vente.

1956. Le privilège de copartageant est inscrit sur la réquisition du créancier, si cependant le conservateur l'inscrivait d'office lors de la transcription d'un partage ou d'une licitation, l'inscription serait valable (1).

3° Modifications

I. — *Changement de domicile*

1957. La déclaration de changement de domicile élu (n° 937) est faite en marge de l'inscription et signée du requérant, à moins qu'il n'ait fait dresser un acte notarié spécial ; dans ce cas, il suffirait de produire l'acte (2).

1958. La faculté de changer l'élection de domicile appartient tant au créancier inscrit qu'aux héritiers ou cessionnaires par acte notarié (3).

Si le déclarant agit en qualité d'héritier ou de cessionnaire, il dépose les actes authentiques établissant ses droits.

1959. Le conservateur est obligé de mentionner le changement de domicile élu sur le bordereau de l'inscription. Si le bordereau n'est pas représenté, le conservateur délivre, suivant la réquisition du créancier, soit un extrait du registre d'inscription avec la mention du nouveau domicile, soit un certificat (exempt de salaire) constatant le changement (4).

(1) Cass., 26 novembre 1895, S. 96, 1, 73, J. C., 4671.
(2) Inst., 123, 233 ; Baudot, 732.
(3) Déc. min. fin., 17 juillet 1812 ; Géraud, 3710.
(4) Déc. min. fin., 23 octobre 1809 ; Sol., 12 juin 1862, 24 octobre 1874 ; comp. Baudot, 724.

Digitized by Google

II. — *Subrogation*

1960. La subrogation, totale ou partielle, dans les droits d'un créancier, est mentionnée sur les registres au moyen de la production d'une expédition ou d'un extrait littéral de l'acte qui subroge, appuyé des pièces justificatives de la qualité et de la capacité du subrogeant.

Les règles relatives aux justifications pour les radiations volontaires (nº 1681), sont généralement applicables à la subrogation (1), car il s'agit dans un cas comme dans l'autre de l'aliénation du droit hypothécaire.

1961. Si l'acte portant subrogation ne mentionne pas tous les intérêts non prescrits, le conservateur fera seulement la mention pour la somme exprimée dans l'acte.

Une mention intégrale sera opérée lorsque l'acte contiendra une déclaration formelle du subrogeant, ayant la capacité d'aliéner la créance, portant qu'il entend ne réserver aucunement l'effet de l'inscription à son profit pour les accessoires de la créance pouvant lui rester dus.

1962. Pour la subrogation résultant d'un partage régulier, le conservateur se conforme nécessai-

(1) Tr. Caen 1er avril 1889, J. C., 4113 ; Nice, 22 juillet 1889, J. C., 4069 ; Amiens, 14 mai 1890, S. 90, 2, 108, J. C., 4078 ; Sol. 16 juin 1824 ; J. E., 21198 ; Baudot, 742 ; Boulanger, 67 ; Merignhac, 55 ; de France, 377 ; — *Contrà*, Rouen, 15 juin 1837, J. E. 11928 ; Roanne, 19 décembre 1877, J. C. 3180 ; Lyon, 12 juillet 1878, J. E. 20875. J. C. 3217 ; Aix, 29 avril 1890, S. 90, 2, 13, D. 90, 2, 356, J. C, 4069, J. N. 24637, Brest, 22 octobre 1890, J. C. 4201 ; Saint-Omer 5 décembre 1899, J. C. 4135. D'après ces décisions, le conservateur ne pourrait demander aucune justification à l'appui de l'acte portant subrogation, parceque le droit d'investigation sur la capacité du consentant ne lui est attribué que pour la radiation, par l'article 2157 du code civil.

Digitized by Google

rement aux attributions sans formuler de réserves quant aux intérêts non mentionnés dans l'acte.

1963. La subrogation opérée est certifiée, au choix du créancier, par un simple certificat de subrogation, délivré gratuitement (1), ou par une copie de l'inscription avec la mention qui a été faite en marge (nº 2100).

III. — *Priorité ou concurrence*

1964. La cession de concurrence ou de priorité hypothécaire (nºs 749, 750) opère une subrogation de rang.

1965. Il faut sur les registres des conservateurs une double mention en marge des inscriptions des deux créanciers (2).

A cet effet, le requérant dépose une expédition de l'acte contenant le consentement au changement de rang (3), accompagnée des pièces justificatives des droits et de la capacité de celui qui a consenti la cession (4).

1966. Dans la pratique, on délivre habituellement une copie de chacune des inscriptions modifiées, mais cette délivrance n'est pas obligatoire ; le requérant peut se borner à requérir deux certificats gratuits constatant l'accomplissement des mentions (5).

IV. — *Transfert d'hypothèque*

1967. Quand un créancier convient avec son dé-

(1) Sol., 16 juin 1864, 11 août 1864, 28 octobre 1874, 10 août 1888, *Rép. pér.* 7160.
(2) Sol., 27 mars 1860 ; Baudot, 778, Rep. Gén. *Hyp.* 448.
(3) Déc. min. fin., 7 juin 1808 ; de France, 376.
(4) De France, 377. *Contrà* Cass., 6 juillet 1870. S. 70, 1, 421, J. N. 20014.
(5) Sol., 14 mars 1856 ; *Dict. Enreg.*, Hyp., 306.

Digitized by Google

biteur de reporter l'hypothèque de tel immeuble sur tel autre, il est nécessaire de remplir une double formalité : inscription de l'hypothèque sur l'immeuble nouvellement affecté ; radiation de l'inscription sur l'immeuble dégrevé (1).

1968. La nouvelle inscription n'éprouve aucun obstacle ; il n'en est pas de même de la radiation si le consentement a été donné conditionnellement, car il sera difficile de fournir au conservateur une preuve péremptoire de l'accomplissement de la condition, si elle ne doit pas résulter de certificats délivrés par lui (2) — (nº 1666). Dans ce cas, les parties devront se résigner à supporter les frais d'une nouvelle mainlevée pure et simple.

V. — *Prorogation de délai*

1969. La prorogation du terme d'exigibilité d'une créance, peut être mentionnée en marge de l'inscription, sur le dépôt de l'expédition de cet acte; le conservateur n'encourt aucune responsabilité en opérant la mention requise (3).

VI. — *Radiation*

1970. Les radiations d'inscriptions forment la partie la plus importante des fonctions des conservateurs, parce qu'elles exigent la connaissance des principes du droit civil.

Nous avons indiqué ailleurs (1682 et suiv.), les conditions de forme des consentements à radiation

(1) Baudot, 780.

(2) Boulanger. 22; *Dict. not.*, MAINLEVÉE, 158.

(3) Sol. 15 mai 1847; Géraud, 3713; *Rép. gén. Hyp.*, 443; de France, 374; — *Contrà*, Baudot, 798, estime qu'une nouvelle inscription est nécessaire.

Digitized by Google

et les justifications à fournir au conservateur; il est inutile d'y revenir.

1971. Rappelons cependant ici que le conservateur doit délivrer gratuitement des certificats constatant les radiations opérées sur ses registres (1). Dans le but d'éviter des droits de timbre, les parties peuvent ne pas requérir de certificat, ou demander un seul certificat comprenant toutes les inscriptions rayées en vertu du même acte (2).

La délivrance gratuite des certificats de radiation ne s'applique qu'à ceux requis au moment de la radiation. Chaque certificat demandé ultérieurement donne ouverture à un salaire de 1 franc (3).

1972. Quand, par acte extra-judiciaire, il est formé opposition à une radiation, le conservateur ne peut passer outre sans engager sa responsabilité; il doit attendre une mainlevée de l'opposition, ou un jugement régulier en prononçant la nullité (4).

1973. La radiation d'une inscription n'est opérée par le conservateur que sur l'ordre du créancier, ou à défaut de consentement amiable, en vertu d'un jugement l'ordonnant. Si donc le créancier n'autorise pas la radiation, l'action en justice est poursuivie contre lui et non contre le conservateur qui n'est jamais juge du mérite des inscriptions (5).

Au contraire, lorsque la radiation consentie par le créancier, est refusée par le conservateur, c'est contre celui-ci et devant le tribunal du lieu où est

(1) Inst., 494; Boulanger, 876; Baudot, 1663.
(2) Sol., 4 novembre 1864; Boulanger, 879.
(3) Inst., 494, 547; Boulanger, 880; Baudot, 1664.
(4) Baudot, 1848.
(5) Paris, 7 août 1835, J. N., 23667.

Digitized by Google

établi son bureau, que l'instance doit être dirigée pour le contraindre à rayer (1).

ARTICLE TROISIÈME

ÉTATS ET CERTIFICATS

1° Généralités

1974. Le conservateur est obligé de délivrer, sans retard, à tous ceux qui le requièrent, sans qu'ils aient à justifier d'un intérêt légal, des états des transcriptions et mentions opérées sur ses registres, et des inscriptions qui s'y trouvent portées, ou des certificats constatant l'absence d'inscriptions et de transcriptions (2).

1975. Sur la réquisition expresse des parties, le conservateur apprécie s'il peut délivrer, au lieu de copies littérales des inscriptions et transcriptions, des extraits analytiques succincts (3).

1976. Toutes les réquisitions faites au conservateur sont présentées par écrit, sur papier libre (4).

1977. Si le travail du bureau ne permet pas au conservateur de délivrer de suite le certificat demandé, il est du moins obligé de faire la recherche et d'en indiquer le résultat (5). Les renseignements sont toujours fournis immédiatement aux hommes d'affaires (6).

(1) Versailles, 21 décembre 1877, J. C., 3160.

(2) C. civ., 2196; L. 23 mars 1855, art. 5; Inst., 2051; Laurent, XXXI, 574.

(3) Sol. 30 janvier 1895, J. C. 4568, J. E., 24623.

(4) Déc. min. fin., 6 janvier 1841: Inst., 1626, 1751; Laurent, XXXI, 583; Martou, 1601; Flandin, 1305.

(5) La note des recherches n'a pas de valeur juridique et ne saurait engager la responsabilité du conservateur, Seine, 16 février 1894, D. 94, 2. 377, J. C., 4500, J. E. 24382.

(6) Assez souvent les hommes d'affaires versent une petite gratification

Digitized by Google

1978. Pour éviter les erreurs dans la délivrance des états, il est indispensable que le requérant indique d'une manière très-précise : les noms, prénoms, professions et domiciles des personnes sur lesquelles les états sont requis ; les variations du domicile et de la qualification ; la qualité civile : célibataire, marié ou veuf de telle personne ; et, en outre, la désignation complète de chaque immeuble, à l'égard des états sur immeubles (1).

Quand, malgré ces précautions le conservateur délivre des inscriptions ne portant pas, il est nécessaire de lui fournir des explications, des documents ou même une déclaration de notoriété *ad hoc* avec pièces justificatives pour en obtenir le retranchement.

A défaut de justifications jugées suffisantes par le conservateur pour retrancher des inscriptions délivrées à tort, il ne reste d'autre ressource à l'intéressé que celle de demander une mainlevée au créancier, d'abord à l'amiable et ensuite judiciairement (2).

1979. Dans aucun cas, le conservateur n'a à se faire juge du mérite des inscriptions portées sur ses registres ; sa seule préoccupation consiste à rechercher si les inscriptions s'appliquent aux biens et aux personnes sur lesquelles l'état est demandé. Que ces inscriptions soient régulières ou irrégulières, efficaces ou insusceptibles de produire effet, peu

au commis des hypothèques qui fait la recherche immédiate. C'est une pratique fâcheuse mais inévitable, en présence des lenteurs de quelques conservations dans la délivrance des états ; comp. Lett. 23 février 1893, *Rec. not.*, 8948, J. C., 4351.

(1) Vuarnier, 4113 ; Beauvallet, 67 et suiv. ; Géraud, 3766.

(2) Comp. Nice, 11 février 1806, J, N., 26069.

Digitized by Google

importe, le devoir du conservateur est de les délivrer. Si les inscriptions sont inopérantes, c'est aux intéressés qu'il incombe d'en demander la radiation amiable ou judiciaire (1).

1980. D'un autre côté, le conservateur ne doit pas délivrer, à moins d'une réquisition spéciale, les inscriptions rayées en totalité ou périmées faute de renouvellement en temps utile, ni les inscriptions dûment renouvelées, alors du moins que le renouvellement est identique à l'inscription antérieure (2).

1981. Il est loisible au requérant de restreindre sa demande dans les limites qu'il juge convenable ; ainsi, il peut : 1° Borner sa réquisition aux inscriptions existant sur un immeuble déterminé et du chef d'une personne seulement (3) ; 2° Excepter certaines inscriptions connues de lui et indiquées par leurs dates, volumes et numéros (4), ou des inscriptions d'une nature précisée, telles que celles légales ou celles prises par les conservateurs en vertu de l'art. 2108 du code civil (5) ; 3° Demander un certificat de renouvellement ou de son renouvellement d'un inscription précisée (6).

(1) Cass., 6 décembre 1865, S. 66, 1, 117 ; Limoges, 15 février 1842 ; Metz, 65 mars 1858 ; Paris, 23 février 1859 ; Seine, 5 décembre 1879, J. E., 21225 ; Le Mans, 5 mars 1888, J. E., 21559, Pont, 1440 ; Boulanger, 23 ; J. G., *Priv.*, 2912 ; Aubry et Rau. § 268, note 18 ; Laurent, XXXI, 587 ; comp. Montluçon, 26 juin 1885, J, C., 3644.

(2) Déc. min. fin., 7 septembre 1813. 24 septembre 1819 ; Inst., 649, 902 ; Baudot, 1673 ; *Dict. Enreg.*, Hyp., 322.

(3) Inst., 1046 ; Cass., 26 juillet 1859. D. 59, 1, 469, S. 59, 1, 641 ; Vitré, 9 décembre 1885, J. C., 3730, J, E., 22603 ; Baudot, 1694 ; Beauvallet, 82.

(4) Cass., 26 juillet 1859, 6 janvier 1891, 5 avril 1894, S. 95, 1, 234, J. C., 4481 ; Caen, 26 décembre 1848, D. 49, 2, 48 ; Saint-Omer, 18 janvier 1851 ; Sol. 25 novembre 1861.

(5) Nancy, 9 février 1895, *Rev. not.*, 9333, J. E., 24.622, J. C. 4592 ; Cass., 29 avril 1897, *Rev. not.*, 9828.

(6) Blanc, 2 juin 1868, S. 68, 2, 232 ; Bourges, 5 novembre 1869, S. 70, 2, 22 ; Baudot, 1693.

Digitized by Google

1982. Quels que soient les termes de la réquisition, le conservateur est tenu de s'y conformer, et il n'est pas fondé à insérer des réserves qui auraient pour résultat de rendre incertaine, au regard des tiers, la situation hypothécaire d'une personne ou d'un immeuble (1).

1983. Toute copie d'inscription ou de transcription comprend nécessairement celle des diverses mentions se trouvant en marge, sans aucune augmentation de salaire (2).

1984. Les états et certificats délivrés par le conservateur doivent être signés, cependant le défaut de signature ne le dégagerait pas de la responsabilité d'une erreur commise, du moment où la provenance de l'état pourrait être établie (3).

2° États individuels

1985. On appelle état individuel celui qui comprend les charges hypothécaires existant sur une ou plusieurs personnes, désignées dans la réquisition.

Cet état ne fait pas connaître les charges grevant les biens par suite d'hypothèques inscrites pendant qu'ils se trouvaient dans la main des précédents propriétaires.

1986. L'état individuel peut être requis pour toutes les inscriptions non périmées ni radiées, ou pour les inscriptions prises pendant une période de temps

(1) Cass., 26 juillet 1859, S. 59, 1, 641 ; Largentière, 30 décembre 1879, *Rec. not.*, 6046 ; Hervieu, *État*. 5 ; *Encyc. not.*, ÉTAT, 25 et 51 ; — *Contrà*, Orléans, 12 décembre 1884. D. 90, 2, 110 ; Beauvallet, 86.

(2) Inst., 649, 902 ; Baudot, 1668.

(3) Cass., 27 octobre 1890, J. E., 23503,

Digitized by Google

indiquée, ou encore pour les inscriptions faites depuis une date déterminée.

1987. Il est évident que l'état requis sur plusieurs personnes doit être délivré collectivement en un même contexte ; le conservateur ne serait pas fondé à formuler un état séparé sur chaque personne (1).

3° États sur immeubles désignés

1988. L'état sur immeubles désignés contient les inscriptions qui frappent certaines propriétés du chef des personnes indiquées dans la réquisition.

1989. Tout étant facultatif en matière hypothécaire, l'état sur immeubles désignés peut comprendre, selon la volonté exprimée par la partie, soit toutes les inscriptions non périmées, soit celles requises depuis tel jour jusqu'à tel autre jour inclusivement.

1990. Celui qui requiert un état sur immeubles désignés doit avoir soin de signaler les modifications ou transformations subies par les immeubles, à défaut de quoi le conservateur serait exposé à omettre des charges les grevant, sans encourir aucune responsabilité (2),

Ainsi, un état est demandé sur une maison avec cour et jardin, et le terrain a été hypothéqué avant la construction, ou sur un herbage grevé alors que l'immeuble était en labour. Il est manifeste que le conservateur ne peut deviner l'identité du labour et de l'herbage, ni, à plus forte raison, du terrain nu avec une habitation et dépendances.

(1) Baudot. 1699, 1704; *Dict. Enreg.*, Hyp., 330.
(2) Bordeaux, 17 août 1874; *Dict, enreg.*, Hyp., 323.

Digitized by Google

4° États sur transcription

1991. L'état sur transcription révèle les inscriptions existantes sur les biens qui font l'objet du contrat transcrit, contre les vendeurs et les précédents propriétaires dénommés au contrat.

Si l'Etat figure parmi les précédents propriétaires, aucune inscription ne pouvant être prise contre lui, le conservateur doit s'abstenir de certifier contre l'État (1).

1992. Quand une adjudication a eu lieu en détail par un même procès-verbal, les divers adjudicataires peuvent se réunir pour faire transcrire une seule expédition et requérir pour eux tous un unique état sur la transcription du titre commun (2).

Il en serait autrement de plusieurs acquéreurs par des contrats distincts, consentis par la même personne. Quoique la transcription de ces contrats ait eu lieu le même jour, le conservateur ne peut être contraint de délivrer un seul état (3). Toutefois le requérant obtiendrait le même résultat en demandant après la dernière transcription, un état sur les divers immeubles aliénés, du chef du vendeur et des précédents propriétaires, qu'il serait alors nécessaire de nommer dans la réquisition.

1993. Du reste, les demandes d'états sur transcription sont limitées à l'aliénateur, toutes les fois que la transcription de l'aliénation précédente a été

(1) Inst., 1751.

(2) Déc. min. fin,, 25 juin 1811 ; Inst., 530; *Dict. enreg.*, Hyp., 334; Baudot, 1734; Beauvallet, 74.

(3) Riom, 18 avril 1866, S. 67, 2, 113, *Rev. not.*, 1695 ; Montluçon 10 août 1885 ; La Flèche, 22 mars 1888, J. C. 3853 ; Sol., 6 juin 1874 ; Baudot, 1737 ; — *Contrà*, Bône, 22 mai 1883, *Rev. not.*, 6707 ; Beauvallet, 73 ; Mourlon, *Tr.*, 390.

Digitized by Google

suivie de la délivrance d'un état négatif ; dans ce cas, la délivrance d'un état sur les précédents propriétaires constituerait une dépense inutile.

Évidemment, si l'état est requis seulement sur le vendeur, le conservateur n'est pas fondé à y comprendre les inscriptions prises contre les précédents propriétaires (1).

1994. Pour délivrer l'état sur transcription, le conservateur relève les noms de tous les précédents possesseurs dénommés dans la partie de l'acte appelée *origine de propriété;* comme les praticiens ont l'habitude de nommer : le mari et la femme, quand l'un d'eux a seul possédé ; divers cohéritiers, alors qu'un seul a été approprié par une licitation ou un partage ; un héritier renonçant, un fol enchérisseur évincé, le conservateur certifie l'état sur toutes les personnes, sans distinction ; de là résulte une surcharge de frais en pure perte (2).

En disant que l'état sur transcription doit être demandé seulement sur celui des cohéritiers attributaire en vertu d'un partage, nous entendons qu'il s'agit d'un partage en nature, car si un tiers s'était rendu adjudicataire sur licitation, l'état devrait être requis sur tous les colicitants, encore que le prix eût été attribué à l'un d'eux, parce que les hypothèques créées pendant l'indivision produisent leur effet en pareil cas (3).

(1) Cass., 26 juillet 1859, S. 59, 1, 641, D. 59, 1, 469 ; Langres, 14 février 1883, *Rev. not.*, 6687 ; Limoges, 16 juillet 1893, J. C., 4364 ; *Rep. pér.*, 8070 ; Cass., 6 avril 1894, *Rev. not.*, 9151, J. E., 24339, S. 94, 1, 284.

(2) Comp. Rouen, 7 janvier 1848 ; Dijon, 27 décembre 1854 ; Paris, 22 février 1859, 10 juin 1873 ; Seine, 28 octobre 1876 ; Loches, 13 mai 1887, J. C., 3859 ; Pont-l'Evêque, 29 décembre 1892, J. E. 24147 ; Beauvallet, 177 ; Émiot, *État*, 57 ; Géraud, 3800.

(3) Cass., 14 décembre 1887, 17 février 1892, *Rev., not.*, 8696, J. E., 23797, S. 94, 1, 317, et note de M. Wahl.

Digitized by Google

1995. Lorsqu'une transcription doit être suivie de la purge des hypothèques légales, il est nécessaire de délivrer un nouvel état, — appelé état sur purge, — après l'expiration des délais accordés par la loi pour inscrire les hypothèques de cette nature, contre les personnes sur lesquelles la purge a eu lieu (1).

Cependant on pourrait se borner à délivrer un seul état après l'accomplissement de la purge, comprenant toutes les charges inscrites, à la date de sa délivrance, contre l'aliénateur et les précédents propriétaires nommés dans la réquisition (2).

1996. En demandant un état sur la transcription d'une vente dont le prix n'est pas payé, le requérant doit avoir soin de dire s'il veut ou non la copie de l'inscription prise d'office contre l'acquéreur, car les conservateurs délivrent cette inscription quand elle n'est pas exceptée dans la réquisition, quoiqu'il soit de toute évidence que l'état des inscriptions grevant un immeuble du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, ne peut s'appliquer à une inscription prise du chef de l'acquéreur et contre lui.

Sur ce point, les solutions judiciaires et administratives manquent de fixité ; les unes disent que le conservateur doit copier l'inscription d'office à moins qu'il n'en soit dispensé (3) ; les autres, qu'il ne peut la délivrer que sur réquisition expresse (4).

(1) Dél. 18 mars 1818; Baudot. 1755.

(2) Poitiers, 2 juillet 1860, S. 61, 2, 64, *Dict, enreg.*, Hyp., 334.

(3) Sol. 25 août 1855 ; Metz, 4 février 1860, J. E., 17118, J. N., 16837 ; Gray, 20 décembre 1871, S. 71, 2, 183 ; Nancy, 6 février 1895, J. C., 4592, J. G., *Pric.*, 2920.

(4) Sol., 11 août 1836, 30 avril 1866; Louhans, 23 mars 1854, J. E., 15947 ; Paris, 14 janvier 1881, J. E., 21585, *Rép. Hyp.*, 323 ; *Encyc. not.*, Etat, 30.

Digitized by Google

5° États de Transcriptions

1997. Le prêteur hypothécaire et l'acquéreur d'un immeuble, qui se borneraient à demander un état d'inscriptions, n'auraient qu'une sécurité trompeuse, parce qu'il peut arriver qu'au moment de la convention l'emprunteur ou vendeur ne soit plus propriétaire, par suite d'aliénation ou d'annulation de son titre, ou qu'il ait créé des droits diminuant la valeur de la propriété.

Pour obtenir une plus grande sécurité, il est indispensable de délivrer un état des transcriptions et des mentions d'annulation.

1998. D'ailleurs, il est inutile de requérir un état de transcriptions du chef d'un précédent propriétaire sur lequel un pareil état a été délivré précédemment, lorsqu'il a transmis la propriété.

Le certificat de non-mention constitue une dépense superflue, toutes les fois que l'origine de la propriété ne mentionne aucune transcription.

1999. Rappelons encore que pour les transcriptions et mentions comme pour les inscriptions, le requérant a toute liberté de restreindre sa demande dans les limites que bon lui semble.

6° Extraits d'inscriptions et transcriptions

2000. Il est loisible à toute personne d'obtenir la copie, sur timbre, d'une transcription ou d'une inscription quelconque figurant sur les registres hypothécaires (1).

2001. La copie ainsi délivrée par le conservateur

(1) C. civ., 2196 ; Inst., 316; Baudot, 1783.

Digitized by Google

n'a point force exécutoire, et ne pourrait servir pour la purge des hypothèques (1).

2002. En pratique, les copies d'inscription sont généralement littérales, et les transcriptions délivrées par extrait analytique (2), quoique, à la rigueur, les conservateurs ne soient pas obligés de fournir de simples extraits, mais l'administration leur accorde la faculté de déférer aux réquisitions des parties à cet égard (3).

TROISIÈME SECTION

RESPONSABILITÉ DES CONSERVATEURS

2003. Les conservateurs sont responsables envers l'État des perceptions qu'ils doivent faire au profit du Trésor, en matière hypothécaire (4). En outre, ils sont responsables envers les particuliers comme fonctionnaires publics chargés de l'accomplissement des formalités prescrites par la loi pour la conservation des privilèges et hypothèques et la transcription des droits réels (5).

La responsabilité envers l'État ne rentre pas dans le cadre de cet ouvrage.

Quant à la responsabilité imposée dans l'intérêt des tiers, elle est civile ou pénale.

(1) Déc. min. fin., 10 février 1807; Baudot, 1780 ; comp. Cass., 14 juillet 1868
(2) Sol., 30 juin 1863, 10 septembre 1866 ; *Dict. Enreg.*, Hyp., 344.
(3) Sol., 30 avril 1856, 30 janvier 1895, J. C., 4568.
(4) Inst., 316; Baudot, 1890.
(5) C. civ., 2197; L. 21 ventôse an VII, art. 8.

Digitized by Google

ARTICLE PREMIER

PÉNALITÉS

2004. Les mentions de dépôts, les inscriptions et transcriptions sont faites sur les registres, de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine de mille à deux mille francs d'amende.

Toute autre contravention du conservateur, dans l'exercice de ses fonctions, est punie de deux cents à mille francs d'amende pour la première fois, et de destitution pour la seconde (1).

2005. Ces pénalités sont encourues alors même que le manquement du conservateur n'aurait causé aucun dommage aux tiers (2).

2006. D'ailleurs, les amendes sont indépendantes des dommages-intérêts des parties lésées, et ces dommages doivent être payés, sur le cautionnement, avant l'amende (3).

ARTICLE DEUXIÈME

RESPONSABILITÉ CIVILE

2007. La responsabilité des conservateurs est engagée toutes les fois que, par une faute ou une négligence commise dans l'exercice de leurs fonctions, ils ont fait éprouver une perte à un créancier ou à un acquéreur (4).

Du reste, l'étendue de la responsabilité du conservateur est toujours limitée à la quotité de la perte

(1) C. civ., 2202, 2203.
(2) Laurent, XXXI, 613.
(3) C. civ., 2202, 2203.
(4) Cass., 11 juillet 1843 ; Martou, 1610.

Digitized by Google

éprouvée par la partie plaignante, qui doit en fournir la preuve (1).

Au surplus, la responsabilité des conservateurs, en dehors des erreurs matérielles relatives à la délivrance des états d'inscriptions, est purement nominale, et n'impose presque jamais de sacrifices pécuniaires à ces fonctionnaires.

2008. C'est le tribunal qui apprécie les circonstances de fait pour accueillir ou rejeter la demande en dommages-intérêts formée contre un conservateur (2), ou même pour accorder des dommages-intérêts au conservateur actionné à tort (3).

1° Transcriptions et inscriptions

2009. Le conservateur ne peut refuser ni retarder les transcriptions ou inscriptions (4). Toutefois la défense n'est pas absolue ; ainsi le conservateur pourrait refuser, soit de transcrire un acte nul ou un extrait analytique (5), soit d'inscrire un privilège ou une hypothèque sans existence légale (6).

2010. Le conservateur est responsable des erreurs, omissions ou interversions, commises sur ses registres dans l'ordre des dépôts comme dans les inscriptions ou transcriptions (7).

Ainsi l'omission dans les inscriptions de la date

(1) C. civ., 2197 ; Aubry et Rau, § 268, note 34 ; Laurent, XXXI, 596.

(2) Cass., 8 mai 1843, 19 décembre 1848, 22 août 1853, 13 avril 1863.

(3) Orléans, 12 décembre 1884, D. 86, 2, 110; Bergerac, 13 août 1891 ; Repper, 7904 ; Riom, 1er mars 1893, S. 94, 2, 197.

(4) C. civ., 2199.

(5) Orange, 24 novembre 1874, *Rev. not.*, 4844.

(6) Agen, 6 août 1852, S. 52, 2, 428, D. 53, 2, 28.

(7) C. civ., 2197, 2200; Bordeaux, 24 janvier 1813; Grenoble, 21 août 1822; Troplong, 1000; comp. Cass., 22 août 1818.

Digitized by Google

du titre, du nom d'un débiteur, d'un immeuble grevé engagent la responsabilité (1).

2° États

2011. Quand le conservateur omet dans ses certificats une ou plusieurs des inscriptions ou transcriptions existantes, il est responsable (2) envers toute partie lésée.

2012. Il y a aussi responsabilité si le conservateur délivre des inscriptions ne grevant pas les biens ou les personnes sur lesquelles l'état est demandé (3).

2013. Si les erreurs ou omissions provenaient de désignations ou indications insuffisantes fournies par les intéressés, le conservateur ne serait pas responsable (4). C'est toujours une question de fait à arbitrer par le tribunal.

2014. Au cas où les erreurs ou omissions ne sont exclusivement imputables ni aux parties, ni aux conservateurs, ou aux officiers publics rédacteurs des pièces présentées, les tribunaux peuvent diviser le responsabilité entre ces différentes personnes (5).

2015. L'omission d'une inscription dans l'état sur transcription délivré à un acquéreur, a des conséquences graves pour le créancier omis (n° 1187); cependant celui-ci, en actionnant le conservateur,

(1) Cass., 10 juillet 1843, S. 43, 1, 648; Beauvais, 3 février 1887; Agen, 16 février 1887, J. C., 3755, 3756.

(2) C. civ., 2197; Angers, 27 mars 1878; Montreuil-sur-Mer, 12 juillet 1882; Seine, 28 décembre 1886; Pau, 30 décembre 1890, S. 91, 2, 65; Aubry et Rau, § 268, note 23.

(3) Cass., 20 janvier 1867, S. 67, 1, 174; Le Havre, 8 janvier 1875; Montpellier, 24 novembre 1875; Laurent XXXI, 599; Pont, 1446.

(4) C. civ., 2197; Cass., 26 avril 1882, S. 82, 1, 251; Brioude, 4 juin 1884.

(5) Cass., 19 avril 1836; Lyon, 13 avril 1832; Rouen, 20 mai 1885, S. 87, 2, 139, J. G., *Priv.*, 2978; Laurent, XXXI, 605.

Digitized by Google

est tenu de prouver qu'il eût été utilement colloqué sur le prix déclaré par l'acquéreur, ou au moins sur celui auquel il eût fait porter l'immeuble au moyen d'une surenchère (1).

2016. D'ailleurs, le conservateur pourrait repousser la demande en dommages-intérêts en invoquant une nullité dont l'inscription se trouve entachée du fait de la partie plaignante (2).

2017. Si, par suite de sa responsabilité, le conservateur se trouve contraint de désintéresser un tiers créancier ou acquéreur, il est subrogé légalement dans les droits de ce tiers contre le vendeur ou débiteur (3).

3° Radiations

2018. Avant d'opérer une radiation, le conservateur est tenu de vérifier la régularité de la pièce produite et la capacité du requérant; ainsi le conservateur est en faute quand il radie une inscription sur le vu, soit d'un jugement non encore passé en force de chose jugée et réformée depuis (4), soit d'un acte de mainlevée irrégulier en la forme et ultérieurement annulé (5).

2019. Le conservateur serait aussi responsable en radiant, soit sur le vu d'un acte émanant d'une per-

(1) Cass., 3 janvier 1853, S. 53, 1, 422; Bordeaux, 24 juin 1813; Grenoble, 21 août 1822; Laurent, XXXI, 600, 606.

(2) Cass., 4 avril 1810; Bordeaux, 24 juin 1813; Dijon, 23 décembre 1843; Troplong, 1001; J. G. *Priv.*, 2972.

(3) Grenier, 442; Aubry et Rau, § 268, note 38; Martou, 1620; comp. L. 11 brumaire an VII, art. 53; C. civ., 1251, 3°; — *Contrà*, Seine, 26 décembre 1889, J. E. 23383; Laurent, XXXI, 610.

(4) Rouen, 8 février 1842; Cass., 6 décembre 1859, S. 60, 1, 9; Aubry et Rau, § 268, note 7.

(5) Dijon, 26 mars 1840, 7 avril 1859, S. 59, 2, 515; Cass., 12 juillet 1847; Pau, 21 janvier 1834; Martou, 1222.

Digitized by Google

sonne incapable de consentir la mainlevée, en raison de sa condition personnelle, ou seulement par suite de ses conventions matrimoniales (1), soit encore en vertu d'une mainlevée consentie par un mandataire ou un gérant de société n'ayant pas de pouvoirs suffisants (2).

2020. Mais le conservateur ne saurait être rendu responsable des vices internes des actes produits pour opérer une radiation, par exemple si une mainlevée était fausse ou entachée d'erreur, dol ou violence (3).

2021. Le conservateur des hypothèques qui refuse à tort de radier, doit être condamné aux dépens de l'instance provoquée par sa résistance, alors que son refus ne s'appuie sur aucun doute sérieux, notamment les inscriptions : 1° Pour sûreté de la dot d'une femme mariée en communauté, avec clause d'emploi non opposable aux débiteurs (4) ; 2° Au profit d'une femme mariée en communauté, sur un immeuble de son mari, vendu solidairement par les deux époux (5) ; 3° Au profit d'une femme dotale, fournissant en rente sur l'État un remploi prescrit en immeubles (6).

2022. Enfin le refus de radier peut entraîner des

(1) Cass., 9 juin 1841, 13 avril 1863, S. 63, 1, 297 ; Rouen, 8 février 1842 ; Boulanger, 23.

(2) Paris, 17 août 1843 ; Cass., 19 août 1845 ; Amiens, 31 décembre 1851 ; Toulouse, 2 août 1861, S. 62, 2, 33 ; Pont, 1102 ; Martou, 1207.

(3) Cass., 14 novembre 1824, 18 juillet 1838, 25 août 1847 ; Boulanger, 17 ; Troplong, 746 ; — *Contrà*, Laurent, XXXI, 234.

(4) C. pr. 130 ; Orléans. 19 mars 1868, et Cass., 2 février 1869, S. 69, 1, 163, D. 70, 1, 71.

(5) Metz, 13 décembre 1854, S. 55, 2, 193.

(6) Grenoble, 29 juillet 1874, J. C., 2946, *Rev. not.*, 4804.

Digitized by Google

dommages-intérêts envers la partie qui en a éprouvé un préjudice (1).

ARTICLE TROISIÈME

INSTANCES

2023. Lorsqu'un conservateur des hypothèques refuse ou retarde, sans motifs plausibles, les transcriptions des actes de mutation, l'inscription des droits hypothécaires ou la délivrance des états requis, procès-verbaux des refus ou retards sont, à la diligence des requérants, dressés sur le champ, soit par un juge de paix, soit par un huissier ou un notaire assisté de deux témoins (2).

2024. Dans les instances relatives aux refus de formaliser, — transcriptions, inscriptions, états, radiations, — ou aux perceptions abusives de salaires, les conservateurs sont assignés comme simples particuliers et non comme agents de l'administration; en conséquence, on suit les formes du droit commun (3), sans préliminaire de conciliation, ni référé (4).

2025. Pendant la durée des fonctions des conservateurs, qu'ils aient ou non changé de bureau, les actions dirigées contre eux ne sont soumises qu'à la prescription trentenaire (5). Lorsque le conser-

(1) Aix, 2 janvier 1867, S. 68, 2, 6, D. 68, 5, 257.

(2) C. civ., 2199.

(3) Cass., 25 février 1846, 5 novembre 1889, S. 91, 1, 516, D. 90, 1, 91; Orléans, 19 janvier 1827; Inst., 1767; Boulanger, 741.

(4) Cass., 31 juillet 1850, S. 51, 1, 59; Tr. paix Nancy, 13 avril 1886; *Rec. not.*, 7668; Boulanger, 745, 746; Baudot, 1948; — *Contrà*, Tr. paix Sens, 22 décembre 1883, J. E., 22276.

(5) Cass., 2 décembre 1816; Baudot, 1907; Aubry et Rau, § 268, notes 39 et 41; Laurent, XXXI, 612; J. G., *Pric.*, 3008, 3010.

Digitized by Google

vateur n'est plus en fonctions, la responsabilité est limitée à dix ans, à partir de la cessation (1).

2026. Pour les actions auxquelles leur responsabilité peut donner lieu, les conservateurs ont leur domicile dans le bureau où ils exercent leurs fonctions; ce domicile continue de subsister en cas de retraite, destitution ou décès, pour toutes les actions à diriger contre les conservateurs ou leurs héritiers (2)

2027. Les instances en rectifications d'états sont introduites contre le successeur du conservateur qui n'est plus en exercice, mais ce dernier doit être mis en cause s'il y a une question de responsabilité soulevée (3).

2028. Dans les actions en dommages-intérêts relatives à une inscription ou à une radiation, la demande est en premier ressort si le quantum des dommages-intérêts dépasse 1,500 fr. ou est indéterminé, quel que soit d'ailleurs le chiffre de la créance énoncée dans l'inscription (4).

En cette matière, l'appréciation de la faute est une question de fait tranchée souverainement par les juges d'appel, et leur décision ne peut, en principe, faire l'objet d'un recours en cassation (5).

2029. A l'égard des perceptions abusives de droits au profit du Trésor, les conservateurs sont assimi-

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 7 et 8; Cass., 22 juillet 1816; Baudot, 1906; Boulanger, 23.

(2) L. 21 ventôse an VII, art. 9; Versailles, 21 décembre 1877, J. C., 3160; Grenier, 536; Baudot, 1947; Boulanger, 744; J. G., *Priv.*, 3022.

(3) Versailles, 21 décembre 1877; Boulanger, 742; Baudot, 1950.

(4) Cass., 7 janvier 1874, 15 juin 1874, D. 74, 1, 428; Dijon, 27 décembre 1854; Baudot, 1948.

(5) Cass., 2 février 1869, S. 69, 1, 163; Boulanger, 747.

Digitized by Google

lés aux receveurs de l'enregistrement; en conséquence, la demande en restitution doit être formée dans les deux ans, comme en matière d'enregistrement (1).

2030. Toutes les subtilités relatives aux formalités hypothécaires étant peu connues de la magistrature, il y aura toujours avantage pour les officiers ministériels à régler amiablement, par l'entremise de leurs chambres, les difficultés avec les conservateurs; mais si les arrangements amiables échouent, les actions judiciaires devenues nécessaires doivent être suivies jusqu'au bout; du reste, elles peuvent être intentées par les notaires et les avoués, quand les formalités litigieuses sont une suite immédiate d'un acte reçu par eux (2), ou d'un jugement qu'ils ont obtenu (3).

(1) L. 22 frimaire an VII, art. 61, 24 mars 1806; Baudot, 1930; comp. Cons. d'État, 2 août 1878, S. 80, 2, 122.

(2) Cherbourg, 20 novembre 1883; Orléans, 12 décembre 1884; *Rev. not.*, 7046; *Ency. du not.*, ÉTAT HYP., 25, 51.

(3) Les conservateurs ont une bourse commune pour les risques de responsabilité.

Digitized by Google

CHAPITRE DOUZIÈME

DROITS ET SALAIRES HYPOTHÉCAIRES

PREMIÈRE SECTION

DROITS DU TRÉSOR

ARTICLE PREMIER

GÉNÉRALITÉS

2031. L'inscription des privilèges ou hypothèques et la transcription des actes soumis à cette formalité, donnent ouverture, au profit du trésor, à des droits fixes ou proportionnels.

Ces droits sont augmentés de deux décimes et demi, comme ceux d'enregistrement.

2032. La perception des droits proportionnels suit les sommes et valeurs de 20 fr. en 20 fr., sans fraction (1).

2033. Quand il y a lieu à inscription ou transcription dans plusieurs bureaux, le droit est acquitté en entier dans le premier ; il n'est payé aux autres bureaux que le timbre et le salaire du préposé, sur la représentation de la quittance constatant le paiement entier du droit, lors de la première formalité (2) (nº 2126).

(1) L. 28 avril 1816, art. 60 ; Sol., 13 mars 1329.

(2) L. 21 ventôse an VII, art. 22 et 26 ; Décr. 52 septembre 1810 ; Dél. 19 mars 1825 ; Cass., 6 juin 2863, S. 63, 1, 508.

Digitized by Google

2034. En général, les droits des formalités hypothécaires doivent être payés d'avance par les requérants aux conservateurs qui en donnent quittance au pied des actes et certificats par eux remis et délivrés (1).

2035. Lorsque les actes ont été remis par erreur, les droits consignés sont restitués, malgré la mention faite au registre des dépôts, pourvu que la formalité n'ait pas été commencée (2).

2036. Les droits non perçus lors d'une inscription ou d'une transcription se prescrivent par deux ans ; le même délai est accordé aux parties pour former une demande en restitution (3).

Pour les droits en suspens, la durée de la prescription est de trente ans (4) ; mais le délai est réduit à deux ans à partir de l'enregistrement d'un acte mettant l'administration à même de réclamer le droit laissé en surplus (5).

2037. Les droits de transcription que le receveur n'a pas perçus lors de l'enregistrement, soit par omission, soit parce qu'ils n'étaient pas exigibles, peuvent être exigés lorsque les parties requièrent la transcription de l'acte, quand même il se serait écoulé plus de deux ans (6).

2038. Enfin, l'insuffisance des évaluations faites pour la perception du droit de transcription, au

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 27 ; Paris, 43 mars 1887, D. 88, 5, 123.

(2) Dec. min. fin., 28 juin 1824 ; Dél. 2 décembre 1831, 17 décembre 1844 ; Sol., 30 avril 1872 ; Cass., 13 juin 1864, D. 64, 1, 310.

(3) L. 22 frimaire an VII. art. 61 ; L. 24 mars 1806 ; Sol., 2 février 1875, J, E., 19764.

(4) Cass., 8 juin 1875, S. 75, 1. 388 ; Aix, 22 janvier 1877. J. E., 20158 ; *Rép. pér.*, 4634.

(5) Cass., 27 décembre 1892, S. 93, 1, 209 ; comp. Wahl, S. 92, 2, 321.

(6) Nevers, 3, août 1837 ; St-Lo, 23 juin 1875 ; Pau 7 juillet 1876.

Digitized by Google

bureau des hypothèques est susceptible d'être constatée par une expertise (1), mais seulement dans les formes tracées par le code de procédure, et non d'après celles de la loi de frimaire (2).

ARTICLE DEUXIÈME

INSCRIPTIONS

2039. Le droit d'inscription des créances hypothécaires ou privilégiées est de 1 fr. pour 1,000 fr. (3). Il n'est payé qu'un seul droit pour chaque créance, quel que soit d'ailleurs le nombre des créanciers requérants et celui des débiteurs grevés et de leurs cautions (4).

2040. Plusieurs créanciers distincts sur un même débiteur, en vertu d'un unique titre, ont la faculté de réunir leurs créances dans une seule inscription, et le droit proportionnel se liquide, non sur chaque créance, mais bien sur le total des créances (5).

Au contraire, lorsque plusieurs débiteurs, non solidaires, donnent au même créancier, chacun pour ce qui le concerne, une hypothèque sur ses biens personnels, il faut une inscription séparée contre chaque débiteur, et il est dû un droit séparé pour chacune des inscriptions (6).

2041. La perception du droit se fait d'après le

(1) Cass., 2 juin 1863, S. 63, 1, 508. D, 63, 1, 467 ; Pont-l'Evêque, 29 août 1867. D. 69, 3, 93.

(2) de France, 311 ; *Rép, du dr.*, Cons. des hyp., 799.

(3) L. 28 avril 1816, art. 60,

(4) L. 21 ventôse, an VII, art. 21 ; *Dict. enreg.*, Hyp., 24

(5) Cass., 17 décembre 1845, S. 46, 1, 185.

(6) Inst., 1755 ; Sol., 8 mars 1874

Digitized by Google

capital porté au bordereau et non sur les intérêts ou arrérages à échoir, qu'ils soient ou non liquidés par le bordereau (1).

2042. Si le bordereau désigne et liquide les intérêts ou arrérages courus, ils forment un accroissement de créance et donnent ouverture au droit comme le capital originaire (2).

2043. Quand au capital d'une créance on ajoute, dans le contrat, les intérêts à échoir pendant la durée de l'obligation, et que le débiteur s'engage à rembourser le tout en annuités égales, le droit proportionnel est exigible sur la réunion de ces annuités (3).

2044. On doit distinguer avec soin, dans le bordereau d'inscription, les frais faits des frais à faire éventuellement, car le droit est perçu sur les premiers, tandis que les autres en sont exempts (4).

Au surplus, le droit d'inscription n'est pas dû sur les frais de mise à exécution, mentionnés comme exigibles à l'événement ou au fur et à mesure qu'ils seront faits (5).

2045. En principe, l'inscrivant est tenu d'évaluer, dans son bordereau, la somme pour laquelle il prend inscription ; il en est ainsi notamment à l'égard de fermages (6), d'une rente viagère (7), etc.

2046. Lorsqu'une inscription en modifie une autre

(1) Déc. min. fin., 10 septembre 1823 ; Sol., 20 août 1872, 6 février 1886, J. E. 22650, D. 89, 3, 16 ; *Rép. du dr.*, 723.

(2) Inst., 1146, Sol., 6 mars 1884, 6 février 1886, J. E., 22650

(3) Dél. 4 novembre 1836.

(4) Inst., 1146 ; Sol., 6 février 1877, 6 juillet 1885, D. 86, 3, 136, 9 septembre 1885.

(5) Sol., 6 février 1886, 16 janvier 1894, J. E., 24381, J. C., 4510.

(6) Déc. min. fin., 29 septembre 1820.
Inst., 1150 ; Sol., 27 juillet 1824.

Digitized by Google

prise antérieurement et qu'elle augmente la durée de l'hypothèque, il est dû un nouveau droit (1).

Il est également exigible sur l'inscription qui, relative à la même créance, frappe néanmoins sur d'autres immeubles que ceux désignés dans le premier bordereau (2).

2047. Ne sont pas soumises à un nouveau droit les inscriptions purement rectificatives (3), notamment celles relatives à une erreur dans les noms du grevé (4), ou déclarant que celle opérée tel jour était en renouvellement (5) ; ou encore pour mentionner l'époque d'exigibilité (6).

2048. Toutes les inscriptions prises en renouvellement même longtemps avant l'expiration du délai, supportent le droit, parce qu'elles prolongent la durée de l'hypothèque (7).

2049. Les inscriptions d'office faites lors de la transcription ne donnent ouverture à aucun droit (8). Mais le renouvellement de ces inscriptions est passible du droit proportionnel (9).

2050. Quant aux inscriptions ayant pour objet la conservation d'un droit d'hypothèque éventuel, sans créance existante, elles ont lieu sans aucune perception (10).

(1) Déc. min. fin., 5 septembre 1809 ; Dél. 21 avril 1829 ; Aix, 7 février 1877.
(2) Déc. min. fin., 29 juillet 1806, 28 décembre 1813 ; Sol., 9 janvier 1874, S. 74, 2, 260.
(3) Sol., 16 septembre 1891, J. E., 23833.
(4) Déc. min. fin., 15 mai 1816.
(5) Sol., 24 février 1819, J. E., 6332.
(6) Sol., 4 juin 1812 ; de France, 119.
(7) Déc. min. fin.. 29 juillet 1806 ; Seine, 3 avril 1869 ; de France, 115.
(8) Cir., 1653, J. G., *Pric.*, 1468 ; de France, 142.
(9) Inst., 374 ; Baudot, 1486.
(10) L. 6 messidor an VII, art. 1 ; Inst. 487 ; Circ., 1676 ; *Rép. du dr.*, 716.

Digitized by Google

2051. Au premier rang des inscriptions indéfinies figurent celles des hypothèqnes légales; ainsi l'inscription d'hypothèque légale, au profit de la femme ou d'un tiers subrogé, prise pendant la communauté, ne peut donner ouverture à la perception du droit, alors même que les reprises seraient évaluées dans le bordereau (1); mais le droit devient exigible, soit après dissolution du mariage, soit après séparation de biens, sur le montant brut des reprises de la femme, en cas de renonciation à communauté, et dans le cas d'acception sur la somme dont la femme ne serait pas remplie en biens communs (2).

2052. Le droit proportionnel sur les inscriptions d'hypothèque légale prises au profit des mineurs et des interdits, devient exigible sur la somme dont le tuteur est constitué reliquataire par un compte amiable ou judiciaire, sauf le cas où le reliquat est payé comptant (3).

2053. Les droits des inscriptions prises contre les comptables publics grevés d'hypothèque légale, ne sont exigibles que lorsque le débet est fixé (4).

Les inscriptions en matière d'assistance judiciaire sont formalisées sans avance des droits (5).

2054. D'un autre côté, les créances, quel qu'en soit l'objet, qui sont subordonnées à une éventualité, peuvent être inscrites sans paiement des droits; telles sont les inscriptions prises : 1° Contre un

(1) Inst., 374; Sol., 25 octobre 1867, J. C., 1844, *Rec. not.*, 2070, S. 68, 2, 58.,

(2) Rouen, 4 août 1857 : Sol., 25 septembre 1875, J. E., 19872; *Dict. Enreg.* Hyp., 64.

(3) Sol., 4 avril 1892. J. E., 21063, *Rév. pér.*. 8027. J. C.. 4269.

(4) L. 21 ventôse an VII, art, 23; Inst., 374.

(5) Sol,, 3 lanvier 1890, J. E,, 24,424; de France. 416.

Digitized by Google

comptable qui fournit un cautionnement en immeubles (1); 2° Par un acquéreur contre son vendeur pour garantir la restitution du prix de vente en cas d'éviction (2); 3° par un copartageant contre son copartageant pour garantie des dettes mises à la charge de ce dernier (3); 4° Au profit de l'État contre un adjudicataire de travaux (4).

2055. Le droit proportionnel est perçu immédiatement sur les inscriptions prises : 1° Pour sûreté d'une ouverture de crédit (5); 2° En vertu des actes conditionnels de prêt du Crédit foncier (6), sauf restitution en cas de non réalisation du prêt (7); 3° Pour loyers et fermages à échoir (8); 4° Pour le privilège de séparation des patrimoines (9).

L'inscription de séparation des patrimoines mentionnant un titre non enregistré rend le droit de 1 % exigible.

2056. La première inscription prise par les syndics, au nom de la masse des créanciers de la faillite, est indéfinie et non passible du droit proportionel, qu'il y ait ou non concordat; au contraire, la deuxième inscription formalisée en exécution de l'homologation du concordat, acquitte le droit proportionnel (10), sur le montant des dividendes promis.

(1) L. 6 messidor an VII, art. 4 et 5,

(2) Déc. min, fin., 31 juillet 1810, 22 mai 1833.

(3) Cass., 23 août 1830; Inst., 1347.

(4) Déc. min. fin., 13 janvier 1824.

(5) L. 23 août 1871, art. 5; Inst., 2413.

(6) Sol., 27 juillet 1863; comp. Sol., 9 septembre 1885,

(7) Sol., 5 avril 1870.

(8) Sol., 25 novembre 1890, J. C., 4307.

(9) Mayenne, 5 juin 1889, *Rev. not.*, 8149, J. E., 23,351; tr. Rouen, 6 juillet 1893, *Rev. not*, 9312, J. E., 24,392.

(10) Seine, 7 juillet 1853, 28 décembre 1853; Montdidier, 50 mars 1868; *Dict.*, *Enreg.*, Hyp., 86 à 91.

Digitized by Google

2057. Par exception au principe d'après lequel les frais d'inscription doivent être avancés par le requérant, les inscriptions d'hypothèque légale requises par des particuliers (1) et celles de toute nature à la requête du ministère public, sont formalisées sans avance des droits (2).

Les conservateurs sont chargés de recouvrer les droits relatifs à ces inscriptions, contre les débiteurs, dans le délai de vingt jours (3).

2058. Toutes les fois que le droit proportionnel devenu exigible sur une inscription n'aura pas été acquitté, le conservateur devra en poursuivre le recouvrement, sans cependant pouvoir retarder la radiation (4)

ARTICLE TROISIÈME

TRANSCRIPTIONS

2059. Le droit sur la transcription des actes emportant mutation de propriété immobilière est de 1 fr. 50 °/₀ du prix intégral des mutations, suivant qu'il a été réglé à l'enregistrement (5).

2060. Dans tous les cas où les actes sont de nature à être transcrits, le droit proportionnel de transcription est perçu lors de l'enregistrement de l'acte, et la formalité au bureau des hypothèques ne donne plus lieu qu'au droit fixe de 1 fr. (6).

(1) C. civ., 2155; L. 21 ventôse an VII, art. 20, 22, 27.

(2) Décr. 18 juin 1811, art. 124, 125.

(3) L. 21 ventôse an VII, art. 24.

(4) L. 6 messidor an VII, art. 3; Cass., 19 janvier 1869, S. 69, 1, 234, D. 69, 1, 353; *Rép. gén. Hyp.*, 881; — *Contrà*, Dél. 14 mars 1837; Inst., 2721.

(5) L. 21 ventôse an VII, art. 25; comp. Wahl, *Rapports du dr. de tr.*, p. 119.

(6) L. 28 avril 1816, art. 54 et 61. 23 mars 1855, art 12; 21 juin 1875, art. 1er; Sol. 22 juillet 1885, J. E., 24007.

Digitized by Google

Ainsi, les ventes et autres contrats équivalents, les échanges, les donations et les partages d'ascendants entre vifs subissent la perception du droit de transcription au moment de l'enregistrement, de sorte que le droit de 1 fr. 50 °/₀ (1), à recouvrer par le conservateur des hypothèques, est limité à un très petit nombre d'actes sur lesquels le receveur de l'enregistrement n'est pas autorisé à le percevoir.

2061. L'exigibilité du droit proportionnel est indépendante du caractère translatif de l'acte transcrit. Ce droit est le prix d'une formalité et devient, par conséquent exigible au moment où elle s'accomplit, quelle que soit d'ailleurs son utilité (2), et l'époque à laquelle remonte l'enregistrement de l'acte (3).

2062. D'après cela, il est admis que le droit proportionnel est exigible lors de la transcription : 1° D'une donation sous condition de survie non encore réalisée (4) ; 2° D'une donation de biens présents et à venir, ou de biens à venir seulement (5) ; 3° D'un partage (6) ; 4° D'une transaction ne renfermant aucune mutation (7) ; 5° D'une convention d'indivision (8) ; 6° D'une promesse unilatérale de vente (9), même quand elle est contenue dans un

(1) Le droit proportionnel est réduit à 50 c. °/₀ sur les partages d'ascendants (L. 21 juin 1875, art. 1).

(2) Cass., 27 juillet 1863, 5 novembre 1867, 1er avril 1884, S. 85, 1, 85, D. 84, 1, 345 ; Cass., 12 mai 1891, J. C., 4207, Sol. 27 novembre 1894, J. C., 4595 ; Cass., 21 janvier 1896, J. C., 4782.

(3) Cass., 1er avril 1884, S. 85, 1, 85, D., 84, 1, 345.

(4) Cass., 5 novembre 1867 ; Inst. 2362.

(5) Cass., 12 mai 1891 ; Dél. 16 octobre 1838 ; Sol., 8 décembre 1871.

(6) Cass., 9 août 1860, 2 juin 1863, 10 juillet 1865, 24 mars 1868.

(7) Cass., 20 mai 1863 ; *Dict. Enreg.*, Hyp., 144.

(8) Sol., 10 juillet 1872.

(9) Cass., 18 juillet 1882 ; Saint-Julien, 13 février 1895, J. C., 4624.

Digitized by Google

bail de plus de dix-huit ans (1) ; 7° D'une vente soumise à une condition suspensive (2); 8° D'un acte de société contenant des apports immobiliers (3); 9° Des actes de retrait successoral (4), litigieux (5), d'indivision (6), de réméré (7) ; 10° D'un testament contenant un legs particulier d'immeubles (8); 11° D'une concession temporaire du droit d'exploiter le phosphate existant dans un terrain (9); 12° D'un contrat de mariage contenant des apports immobiliers (10).

2063. Nous avons vu que le droit de 1 fr. 50 % est perçu sur le prix intégral des mutations ; la portée de cette disposition doit être entendue en ce sens que la valeur des biens, pour la perception du droit de transcription, est composée de la même manière que pour la liquidation du droit de mutation (11).

Si l'acte présenté à la transcription ne contient pas l'expression des valeurs soumises au droit proportionnel, les parties sont tenues d'y suppléer par une déclaration estimative (12).

2064. Lorsqu'un acte déposé au conservateur est

(1) Cass., 12 janvier 1896, J. C., 4709; Seine, 26 avril 1867; Agen, 20 juillet 1878; Sol., 10 décembre 1872; — *Contrà*, Fontainebleau, 14 janvier 1880.

(2) Sol., 19 mai 1874.

(3) Cass., 27 juillet 1863, 6 décembre 1864; Saint-Quentin, 21 décembre 1892, J. C. 4373; Inst., 2324; Sol., 19 juillet 1874.

(4) Pont-l'Evêque, 10 janvier 1867, S. 67, 2, 161; Gauthier, 78.

(5) *Dict. Enreg.*, Hyp., 170; comp. Flandin, 862.

(6) *Dict. Enreg.*, Hyp., 171; comp. Flandin, 244; Nantes, 20 mai 1875.

(7) Sol., 7 février 1877, 31 mai 1881, D. 82, 3, 64, S. 81, 2, 223; comp. Verdier, 912.

(8) *Dict. Enreg.*, Hyp., 163.

(9) Sol., 4 mai 1872.

(10) Sol., 27 novembre 1894. J. E. 24691.

(11) Cass., 15 juin 1840, 13 avril 1847, 7 novembre 1849, 30 novembre 1885, 20 juillet 1886, S. 87, 1, 332, D. 87, 1, 302.

(12) Cass., 2 juin 1863. S. 63, 1, 508, D., 63, 1, 467 ; Baudot, 1539.

Digitized by Google

susceptible de transcription ou de mention, il est du devoir des parties de préciser celle des formalités qu'elles désirent remplir, sinon le conservateur est autorisé à transcrire et à percevoir le droit proportionnel (1).

Cependant, lorsqu'on présente à la transcription un acte contenant mutation de meubles et d'immeubles, il est admis que la formalité n'est requise que pour les immeubles (2).

2065. Il n'est dû qu'un seul droit fixe pour la transcription d'une vente faite par plusieurs personnes agissant conjointement, au profit de plusieurs acquéreurs conjoints (3).

2066. L'acte d'adjudication d'immeubles au profit de plusieurs acquéreurs non solidaires autorise la perception d'autant de droits fixes qu'il y a d'acquéreurs différents (4).

Et la vente au profit d'un seul acquéreur par plusieurs vendeurs non solidaires, et pour des prix distincts, donne lieu à autant de droits fixes qu'il y a de vendeurs (5).

2067. Plusieurs transcriptions ont lieu en exemption de droits au profit du Trésor; telles sont: 1° Les acquisitions ou échanges concernant l'État (6); 2° Les acquisitions pour l'expropriation publique (7);

(1) Cass., 20 juillet 1886, précité; Inst., 2324; Sol., 7 février 1877, 31 mai 1881. — *Contrà*, Nantes, 20 mai 1875, J. E. 19865, J. C. 3002, *Rev. not.* 5199.

(2) Cass., 6 décembre 1864, S. 65, 1, 49; Sol. 9 décembre 1873, J. E. 19421.

(3) Sol., 28 mai 1864, 19 mai 1893, J. E. 24205.

(4) Déc. min. des fin., 18 mai 1821; Cass., 13 avril 1893, S. 94, 1, 97, J. C. 4368, *Rev, not.*, 8921, J. E. 24084; Comp., L. 28 avril 1816, art. 61 qui semble contraire.

(5) Inst. 2210; Sol., 13 septembre 1861.

(6) L. 10 septembre 1792, art. 10; Décr. 10 juillet 1812; Ord. 12 décembre 1827.

(7) L. 3 mai 1841, art. 58; Cass., 25 août 1851, S. 51, 1, 688; comp. Décr., 26 mars 1852.

Digitized by Google

3° Les échanges d'immeubles ruraux, situés dans la même commune ou dans des communes limitrophes ou contigus (1) ; 4° Les ventes judiciaires dont le prix n'ateint pas 2,000 fr. (2).

ARTICLE QUATRIÈME

TIMBRE

2068. Les registres destinés aux formalités hypothécaires doivent être en papier timbré (3).

Les extraits, états, certificats délivrés par les conservateurs sont écrits sur timbre (4).

2069. Le prix du timbre des registres est acquitté par les requérants, proportionnellement au nombre de lignes réellement employées pour chaque formalité.

2070. Tous les registres servant pour les transcriptions et inscriptions sont du format du timbre de 3 fr. 60 (5); ils reçoivent sur chaque page trente lignes d'écriture de dix-huit syllabes à la ligne ; en d'autres termes, cent-vingt lignes du registre équivalant à trois rôles de notaire, représentant 3 fr. 60 de timbre, soit 0 fr. 03 c. par ligne.

2071. Ne donnent pas lieu au droit de timbre des registres, les changements de domicile, subrogations et radiations, parce que ces formalités ont lieu au moyen d'émargements ; mais si l'espace manquait

(1) L. 3 novembre 1884, art. 1er ; Inst., 2703. Le droit fixe de 1 fr. serait exigible si l'échange était fait avec soulte ; Sol. 11 septembre 1886, J. C. 4511.

(2) L. 23 octobre 1884, art. 3 ; Inst., 2704.

(3) L. 21 ventôse an VII, art. 16 ; C. civ., 2201.

(4) L. 13 brumaire an VII , Déc. min, fin., 21 mars 1809 ; Ins. 433.

(5) Dec. min. fin., 2 février 1866.

Digitized by Google

en marge, elles seraient portées à la date courante du registre (1), et les requérants devraient alors payer le coût du timbre employé (2).

2072. Chaque pièce déposée pour inscrire, transcrire, subroger, est portée au registre de dépôt et acquitte 24 centimes pour frais de timbre (3).

2073. Toute pièce remise au conservateur, sauf pour les radiations, donne lieu à la délivrance d'un bulletin ou reconnaissance sur timbre de 60 centimes (4). Cette pièce est imposée aux parties, par mesure fiscale ; elle n'est jamais retirée.

2074. La renonciation à hypothèque légale de la femme, remise pour mentionner en marge de la transcription d'une vente, doit être enregistrée au registre des dépôts et donne lieu à la délivrance d'un bulletin (5).

2075. Le duplicata de la quittance du droit d'inscription est mis à la suite de l'un des bordereaux à inscrire dans un autre bureau, sans apposition de timbre (6).

2076. Quant aux états, extraits et certificats délivrés par les conservateurs, le prix du papier est indiqué par le timbre de chaque feuille.

2077. Enfin les conservateurs sont remboursés, d'après des règles spéciales, du prix du timbre de leurs registres employé pour des formalités gratuites ou en débet (7).

(1) Déc. min. fin., 28 pluviôse an IX ; Sol., 24 mai 1866.
(2) Baudot, 1417.
(3) C. civ., 2200; Décr. 28 août 1875.
(4) C. civ., 2200.
(5) Sol., 13 avril 1895, *Rep. per.* 8665, J. C., 4615, J. E., 24889.
(6) Inst., 1539 ; *Dict. Enreg.*, Hyp., 25.
(7) Inst., 1516.

Digitized by Google

DEUXIÈME SECTION

SALAIRES DES CONSERVATEURS

ARTICLE PREMIER

GÉNÉRALITÉS

2078. Autrefois, les conservateurs recevaient de l'État des remises proportionnées aux sommes encaissées pour le compte du Trésor public. La suppression de ces remises résulte de la loi de finances du 30 mars 1888, sauf pour les receveurs-conservateurs (1).

2079. Il est accordé aux conservateurs, pour les formalités dont ils sont garants envers les parties, un salaire particulier qui leur est payé par les requérants.

2080. Tout salaire est acquitté d'avance. Le conservateur en donne quittance au pied de l'acte ou certificat par lui remis ou délivré (2).

2081. Quand les salaires dépassent 10 fr., les quittances délivrées par les conservateurs sont passibles du droit de timbre spécial de 10 c. (3).

2082. En cas de litige sur la perception des salaires, les tribunaux ordinaires sont seuls compétents pour prononcer (4); cependant, l'administration de l'enregistrement ayant mission de surveiller

(1) Inst., 2757.

(2) L. 21 ventôse an VII, art. 27.

(3) L. 23 août 1871, art. 18; Déc. min. fin. et just., 23 juin et 12 juillet 1873; Inst., 2470; de France, 405.

(4) Orléans, 19 janvier 1827; Baudot, 1941 à 1943.

Digitized by Google

les perceptions de salaires, les intéressés peuvent lui en référer avant d'intenter une action judiciaire.

2083. Le tarif des salaires des conservateurs, fixé par la loi organisatrice des hypothèques (1), a été révisé par diverses dispositions postérieures (2).

Le tarif des salaires, qui doit être affiché dans un endroit apparent du bureau (3), est résumé dans le tableau suivant :

(1) L. 21 ventôse an VII, art. 15.

(2) Décr. 21 septembre 1810; Ord. 10 octobre 1841; Décr. 9 juin 1866, 28 août 1875.

(3) Circ. 7 juin 1809.

Digitized by Google

2084. Tableau des salaires :

FORMALITÉS POUR LESQUELLES IL EST DU DES SALAIRES	SALAIRES	LOIS ET DÉCRETS FIXANT LES SALAIRES
1° Pour l'enregistrement sur les deux registres de dépôt et pour la reconnaissance des dépôts d'actes ou de bordereaux à transcrire, à mentionner ou à inscrire	» 20	Décr. 28 août 1875, art. 2.
2° Pour l'inscription de chaque droit d'hypothèque ou privilège, quel que soit le nombre des créanciers, si la formalité est requise par le même bordereau	1 »»	Décr. 21 septembre 1810.
3° Pour chaque inscription faite d'office par le conservateur, en vertu d'un acte translatif de propriété soumis à la transcription.	1 »»	Id.
4° Pour chaque déclaration, soit de changement de domicile, soit de subrogation, soit de tous les deux par le même acte	» 50	Id.
5° Pour chaque radiation d'inscription	1 »»	Id.
6° Pour chaque extrait d'inscription ou certificat qu'il n'en existe aucune.	1 »»	Id.
7° Pour la transcription de chaque acte de mutation, par rôle d'écriture du conservateur, contenant 30 lignes à la page et 18 syllabes à la ligne.	» 50	Décr. 24 novembre 1855 et 9 juin 1866.
8° Pour chaque certificat de non transcription d'acte de mutation.	1 »»	Décr. 21 septembre 1810.
9° Pour les copies collationnées des actes déposés ou transcrits dans les bureaux des hypothèques, par rôle d'écriture du conservateur, contenant 25 lignes à la page et 18 syllabes à la ligne.	1 »»	Id.
10° Pour chaque duplicata de quittance . . .	» 25	Id.
11° Pour la transcription de chaque procès-verbal de saisie-immobilière et de chaque exploit de dénonciation de ce procès-verbal au saisi, par rôle du conservateur, contenant 30 lignes à la page et 18 syllabes à la ligne . . .	» 50	Décr. 9 juin 1866.
12° Pour l'acte du conservateur contenant son refus de transcription en cas de précédente saisie.	1 »»	Décr. 21 septembre 1810.
13° Pour la mention des deux notifications prescrites par les articles 691 et 692, C pr. . .	1 »»	Ord. 10 octobre 1841, art. 2.
14° Pour la radiation de la saisie-immobilière.	1 »»	Id.
15° Pour la mention du jugement d'adjudication.	1 »»	Id.
16° Pour la mention du jugement de conversion.	1 »»	Id.

Digitized by Google

2085. L'article 3, § 2, de la loi du 23 octobre 1884, qui fait subir une réduction d'un quart aux émoluments des agents de la loi pour les actes de la procédure d'une vente judiciaire d'immeubles lorsque le prix de l'adjudication n'excède pas mille francs, est applicable aux salaires des conservateurs des hypothèques (1).

2086. En ce qui concerne les hypothèques maritimes, les remises et salaires des employés chargés du service ont été ainsi fixés :

50 centimes par 1,000 francs des créances, en capital, donnant lieu à l'hypothèque ou au renouvellement (2) ;

1 franc pour l'inscription de chaque hypothèque requise par un seul bordereau, quel que soit le nombre des créanciers ; pour chaque inscription de même nature reportée d'office sur le registre du lieu de la francisation, ou sur le registre du nouveau port d'attache ; pour chaque déclaration soit de changement de domicile, soit de subrogation, soit de tous deux par le même acte ; pour chaque radiation d'inscription ; pour chaque extrait d'inscription ou pour le certificat, s'il n'en existe pas ; pour la transcription du procès-verbal de saisie (3).

(1) Fontainebleau, 16 juillet 1885 ; Lille, 31 mars 1887, J. C., 3862, J. E., 23038 J. N., 24177, *Rev. not.* 7784 ; Doullens, 23 novembre 1887, J. E., 23177 ; — *Contrà*, Inst. 2704 ; de France, 417.

(2) Décr. 18 juin 1886, art. 2 ; Cir. Direct. des douanes, 28 avril 1875.

(3) Décr. 18 juin 1886, art. 3.

Digitized by Google

ARTICLE DEUXIÈME

APPLICATIONS DU TARIF

1° Dépôts

2087. Les conservateurs délivrent un bulletin de dépôt ou reconnaissance distincte par chaque acte ou par chaque bordereau à transcrire, à inscrire ou à mentionner (1).

Ces reconnaissances sont libellées sur des formules à souche fournies par l'administration et rappelant le numéro du registre des dépôts sur lequel la remise est inscrite.

2088. Quel que soit le nombre des dispositions particulières et indépendantes contenues dans un acte, du moment où une seule pièce est déposée, il n'est dû qu'un seul salaire de 20 cent. (2); il en est ainsi pour un cahier des charges et l'adjudication, une donation et l'acceptation, une vente et la procuration (3).

2089. Les pièces déposées pour les radiations ne sont pas mentionnées au registre de dépôt; néanmoins le requérant peut exiger du conservateur un reçu des pièces qu'il lui laisse. Ce reçu, passible du timbre de 10 cent., n'autorise pas la perception d'un salaire de dépôt (4).

2° Inscriptions

2090. Quel que soit la longueur du bordereau à

(1) C. civ., 2200; Sol. 13 avril 1895, J. C., 4615.
(2) Sol., 24 février 1849, 9 juillet 1873.
(3) Sol., 26 mars 1860; Baudot, 1626; *Rép. du dr.*, 584.
(4) Baudot, 165; Vuarnier, 4152; Géraud, *Dict.*, 3826.

Digitized by Google

inscrire, le salaire du conservateur est toujours de 1 fr.

2091. La production d'un bordereau unique concernant plusieurs créanciers divis, en vertu d'un titre commun, n'autorise la perception que d'un seul salaire de 1 fr. (1). A plus forte raison en est-il ainsi quand la créance est indivise (2).

2092. Il n'est dû qu'un salaire pour les inscriptions suivantes : 1° Contre le débiteur et sa caution (3) ; 2° Au nom de la masse des créanciers contre le failli (4) ; 3° Contre un même débiteur pour plusieurs créances distinctes, appartenant à un seul créancier (5) ; 4° Pour une créance garantie par un privilège et une hypothèque (6) ; 5° Celle cumulutative d'hypothèque conventionnelle et d'hypothèque légale (7) ; 6° Celle prise contre plusieurs débiteurs solidaires ou simplement conjoints (8).

2093. Si plusieurs immeubles sont vendus pour un prix unique, un seul salaire d'inscription d'office est dû (9) ; au contraire, il est perçu autant de salaires de 1 fr. qu'il y a de lots adjugés pour des prix distincts au même acquéreur (10) ; mais dans

(1) Cass., 17 décembre 1845, S. 46, 1, 186, D. 46, 1, 42 ; Sol., 30 avril 1856, 14 avril 1866 ; Inst., 2758.

(2) Bar-sur-Aube, 1er juin 1876, J. E., 20074 ; de France, 426.

(3) Sol., 17 mai 1862.

(4) Inst., 409 ; Baudot, 1631, *Dict. Enreg.*, Hyp., 294,

(5) Déc. min. fin., 12 janvier 1813 ; Inst,, 2758.

(6) Sol., 30 avril 1856.

(7) Lyon, 13 juin 1856 ; La Flèche, 10 janvier 1889 ; Montreuil, 6 février 1889, J. C., 3923 ; Sol., 30 avril 1856, 31 juillet 1867, 15 juin 1887, J. E., 22963 ; Déc. min. fin., 23 octobre 1860 ; de France, 429.

(8) Baudot, 1632.

(9) Nancy, 18 mai 1894, J. E., 24663, J. N., 25627.

(10) Cass., 11 mars 1891, S. 92, 1, 273, D. 91, 1, 253, J. C. 4158, *Rev. not.*, 8639 ; Boulogne, 17 octobre 1894, J. C. 4549.

Digitized by Google

une adjudication amiable, les parties peuvent convenir, avant de signer, que les différents lots adjugés à la même personne forment une vente unique moyennant un prix de tant, et pour lequel un seul privilège existera sur l'ensemble des immeubles; de cette façon les parties éviteront la pluralité de droits fixes et de salaires (nº 1954).

2094. Les inscriptions prises par les conservateurs pour rectifier les erreurs qu'ils ont commises ne donnent lieu à aucun salaire. Au contraire, l'inscription rectificative des erreurs imputables aux requérants autorise la perception d'un nouveau salaire (1).

2095. On ne peut prendre, par un unique bordereau, inscription contre plusieurs débiteurs distincts, même en vertu d'un titre commun (2). Cependant, si le conservateur acceptait un pareil bordereau, il ne serait fondé à percevoir qu'un seul salaire (3).

3º Changements de domicile, subrogations et priorités

2096. Chaque déclaration soit de changement de domicile, soit de subrogation, soit de tous deux par le même acte, supporte un seul salaire de 50 centimes (4).

2097. Quand un acte contient subrogation, changement de domicile, prorogation de délai et cession de priorité hypothécaire, il n'est dû qu'un unique salaire pour la mention de toutes les dispositions en marge de l'inscription (5).

(1) Sol., 9 janvier 1874 ; *Dict. Enreg.*, Hyp., 266.
(2) Déc. min fin., 6 décembre 1822 ; Baudot, 1633.
(3) Déc. min. fin., 3 octobre 1860 ; Sol., 22 juin 1877, J. E., 20498.
(4) Décr. 21 septembre 1810 ; de France, 435.
(5) Inst., 1751 ; de France, 437.

Digitized by Google

Mais le salaire est dû autant de fois qu'il y a d'inscriptions en marge desquelles la mention est portée; cependant la mention ne doit avoir lieu pour les inscriptions renouvelées qu'en marge de la dernière inscription (1).

2098. Un seul salaire est exigible pour la mention de la subrogation consentie par un seul acte au profit de plusieurs créanciers, pour des sommes distinctes (2).

2099. La cession de priorité d'hypothèque ou de rang nécessite une mention en marge de chacune des inscriptions qui changent de rang. En principe, il y a une double subrogation donnant lieu à deux salaires (3).

2100. Dans la pratique, les conservateurs délivrent copie des inscriptions émargées et perçoivent pour cette copie un salaire de 1 fr. par inscription. Mais le requérant n'est pas obligé de prendre copie des inscriptions; il peut se borner à requérir mention de subrogation ou de priorité, et la délivrance d'un certificat constatant l'accomplissement de la formalité.

Le certificat ainsi requis est délivré sans salaire particulier (4).

4° Radiations

2101. Il est dû un salaire de 1 fr. au conservateur

(1) Dél. 9 avril 1849; Sol., 14 mai 1862; Baudot, 1648.

(2) Sol., 18 janvier 1854, 24 juillet 1874, 11 mars 1892, J. C, 4310; de France, 436; — *Contrà*, Baudot, 1647.

(3) Sol., 27 mars 1864; Baudot, 1650; de France, 437; *Rép. du dr.*, Cons. des hyp., 635; — *Contrà*, Sol., 28 avril 1864.

(4) Av. Cons. d'Etat, 10 septembre 1811; Sol., 14 mars 1856, 12 juin 1862, 11 août 1864, 24 octobre 1874; Inst., 2758; Géraud, 3828.

Digitized by Google

pour chaque radiation d'inscription ou de saisie immobilière.

La radiation partielle doit le même salaire (1).

2102. Le certificat de radiation délivré à l'instant où celle-ci s'opère ne doit rien (2) ; d'ailleurs il ne peut pas être imposé aux parties (3).

Requis postérieurement à la radiation, le certificat autoriserait la perception du salaire de 1 fr. (4).

2103. Un seul salaire de 1 fr. est dû pour la radiation requise en vertu de plusieurs mainlevées déposées simultanément, de l'inscription : 1° Emargée d'une subrogation (5) ; 2° prise en renouvellement d'une précédente, alors même que le conservateur jugerait utile d'émarger les inscriptions antérieures (6) ; 3° prise sur plusieurs débiteurs (7) ; 4° prise au profit de plusieurs créanciers distincts (8) ; 5° profitant à plusieurs subrogés (9) ; 6° collective d'hypothèques conventionnelle et légale (10).

2104. La radiation requise en vertu de la mainlevée donnée par un créancier subrogé qui n'a pas fait mentionner la subrogation, ne donne lieu qu'à un salaire de 1 franc pour radiation, car le conservateur n'est pas fondé à opérer, au préalable, une mention de subrogation (11).

(1) Inst., 233 ; Sol., 16 juin 1864 ; Baudot, 1654 ; Boulanger, 861.
(2) Inst., 494 ; Boulanger, 876.
(3) Sol., 6 septembre 1863 ; Inst., 2758 ; Baudot, 1664 ; Boulanger, 876.
(4) Inst., 494, 547 ; Boulanger, 880.
(5) *Dict. Enreg.*, Hyp., 309 ; Baudot, 1659 ; Boulanger, 870.
(6) Sol., 14 mai 1862 ; Vuarnier, 4156 ; Baudot, 1655 ; *Rép. du dr.*, Cons. des Hyp., 649.
(7) *Dict. Enreg.*, Hyp., 311.
(8) Sol., 16 juin 1864 ; Boulanger, 864 ; Baudot, 1657.
(9) Baudot, 1657 ; Boulanger, 865.
(10) Comp. Cass., 5 février 1861, S. 61, 1, 209.
(11) Boulanger, 866 ; Baudot, 900, 1659.

Digitized by Google

2105. Il est de toute évidence qu'on peut requérir la délivrance d'un seul certificat de radiation pour plusieurs inscriptions rayées (1).

2106. Lorsqu'un particulier, connaissant l'existence d'une inscription déterminée, ignore si elle subsiste encore, il peut demander au conservateur de le renseigner à cet égard par un certificat attestant que l'inscription a été ou non effacée, renouvelée ou non renouvelée (2).

Le conservateur a droit à une rétribution de 1 fr. pour ce certificat (3).

5° Transcriptions d'actes

2107. La base du salaire, en matière de transcription, est la longueur de l'acte.

Toutes les transcriptions de mutations sont tarifées uniformément à 50 cent. par rôle contenant 30 lignes à la page et 18 syllabes à la ligne (4), soit à raison de 0,00833 par ligne complète (5).

2108. En matière d'expropriation publique, le salaire de transcription avait été d'abord refusé (6), mais l'interprétation contraire a prévalu (7).

2109. Un salaire de 1 fr. est dû pour la mention : 1° De tout jugement prononçant la résolution d'un acte transcrit ; 2° D'une résolution amiable ; 3° D'une

(1) Sol., 4 novembre 1864 ; Boulanger, 879.

(2) Bourges, 5 novembre 1869, J. C., 2401, S. 70, 2, 22 ; Seine, 2 février 1888, J. C., 3831 ; Boulanger, 881 ; Baudot, 1693 ; comp. de France, 447.

(3) Boulanger, 881.

(4) Décr., 24 novembre 1855, 9 juin 1866 ; Inst.. 2053, 2333.

(5) Sol., 2 avril 1891 ; Garnier, Hyp., 845 ; de France, 471 ; *Rép. du dr.*, 592.

(6) Déc. min. fin., 24 juillet 1837, Inst., 1342.

(7) Déc. min. fin., 14 mars 1879 ; Cass., 28 février 1888, S. 88, 1, 104, D. 88, 1, 262, J. C., 3834, J. E., 23036.

Digitized by Google

renonciation par la femme à son hypothèque légale (1).

6° États d'inscriptions

2110. On entend par état d'inscriptions le relevé de toutes les charges soumises à cette forme de publicité : privilèges de vendeur, de copartageant, de constructeur, etc. ; hypothèques conventionnelles, judiciaires et légales; hypothèques du Crédit foncier dispensées du renouvellement décennal.

Que l'état requis s'applique à la totalité des privilèges et des hypothèques ou qu'il soit limité à une nature spéciale de ces charges, le salaire est le même pour le conservateur.

Ainsi on demande : 1° Un état des inscriptions pour cause d'hypothèques légales seulement après purge des hypothèques de cette nature ; 2° Un certificat relatif à l'inscription de l'hypothèque légale contre un vendeur, après la mention de la renonciation consentie par sa femme, à la suite d'un acte de vente; 3° Un état des inscriptions d'hypothèques judiciaires contre un fils de famille ayant des immeubles en expectative.

2111. Le salaire, pour chaque extrait d'inscription ou certificat qu'il n'en existe aucune est de 1 fr.

2112. Toute inscription est copiée en entier avec les mentions de subrogation, changement de domicile et de radiation partielle, sans salaire supplémentaire (2).

2113. A moins d'une réquisition expresse, le con-

(1) Inst., 1651, 2051 ; Emion et Herselin, 36 ; de Lépine, *Rev. not.*, 8391; de France, 294, 479.

(2) Inst., 649, 902, 2758; Vuarnier, 4159; Géraud, 3833.

Digitized by Google

servateur ne doit pas comprendre, dans les états qu'il délivre, les inscriptions périmées faute de renouvellement (1).

2114. Il est interdit aux conservateurs de délivrer à la fois l'inscription prise en renouvellement et les inscriptions renouvelées, lors même que ces dernières n'auraient pas encore dix ans — (nº 1980).

2115. Lorsqu'un état est demandé cumulativement sur plusieurs individus, il doit comprendre toutes les inscriptions qui les concernent. S'il n'en existe pas, le certificat est négatif sur chacun et il est dû autant de salaires qu'il y a d'individus ; si quelques-uns sont grevés, le conservateur délivre les inscriptions à leur charge et certifie pour les autres qu'il n'en existe pas. Dans ce cas, il est dû 1 fr. pour chaque inscription délivrée et 1 fr. pour chaque individu sur lequel le certificat est négatif (2).

2116. L'état requis sur diverses personnes comprenant une inscription unique contre toutes, ne donne ouverture qu'à un seul salaire de 1 fr.

Par exemple, si un état est demandé sur quatre personnes, contre lesquelles il existe une seule inscription les grevant toutes quatre, le conservateur n'a droit qu'à 1 fr. ; au contraire, si l'état requis sur quatre personnes se trouve entièrement négatif, il est dû au conservateur 1 fr. par personne (3) ; le tarif est tel.

2117. Quand on requiert l'état des inscriptions

(1) Inst., 649; Baudot, 1670.

(2) Inst., 530, 547, 1654; Baudot, 1702; Géraud, *Dict.*, 3833; Sol., 29 août 1860.

(3) Décr. 21 septembre 1810, nº 6.; Av. Cons. d'Etat, 16 septembre 1811; Inst., 1654; Sol. 7 décembre 1894, J. E. 24588.

Digitized by Google

existantes du chef d'un vendeur et des anciens propriétaires, il y a abus à comprendre, à moins de réquisition expresse, l'inscription d'office dans l'état (1).

2118. En ce qui concerne l'état sur transcription, il est incontestable que le tiers acquéreur peut demander que l'état requis ne comprenne que les inscriptions grevant du chef de l'un ou de plusieurs des anciens propriétaires désignés (2). Il est facile de comprendre l'inutilité d'un état requis sur un ancien propriétaire contre lequel on a déjà un précédent état négatif.

2119. Toutes les fois que la réquisition d'état excepte certaines inscriptions désignées, il n'est dû aucun salaire pour des inscriptions que le conservateur ne doit point délivrer (3).

7° États de transcriptions

2120. Dans sa généralité, l'état des transcriptions englobe tous les actes translatifs, modificatifs ou résolutoires de la propriété, tels que : donations entrevifs, testaments contenant substitution, ventes, échanges, baux de plus de 18 ans, quittances ou cession de trois années de loyers, antichrèses, constitution de servitude, saisies, résolutions, nullités ou rescisions d'actes.

Quelquefois la réquisition des transcriptions est limitée : aux actes d'aliénation ; aux saisies ; aux

(1) Sol., 3 septembre 1879, J. E., 21606.

(2) Cass., 26 juillet 1859 ; Poitiers, 2 juillet 1860 ; Pont, 1441 ; Aubry et Rau, § 268, note 17.

(3) Vitré, 9 décembre 1885, J. E., 22603 ; Beauvais, 27 décembre 1889, J. C., 4095 ; Cass., 6 janvier 1891, S. 92, 1, 51, D. 91, 1, 418, J. C., 4137 ; 5 avril 1894, S. 95, 1, 214, D. 94, 1, 382, *Rev. not.*, 9151 ; Cass., 29 avril 1897, *Rev. not.*, 9823.

Digitized by Google

baux, quittances et remises de loyers et antichrèses; aux résolutions, etc., selon le but que le requérant veut atteindre.

2121. Il est alloué au conservateur 1 fr. pour chaque certificat de non transcription d'acte de mutation.

2122. Si le certificat est requis sur plusieurs individus, le salaire de 1 fr. est alloué autant de fois qu'il y a de personnes (1).

2123. Le salaire de 1 fr. serait dû pour des certificats requis isolément, tels que ceux de: aliénations gratuites; aliénations onéreuses; baux et antichrèses; saisies; résolutions, nullités et rescisions (2).

Mais, moyennant le salaire de 1 fr., le conservateur est tenu de délivrer le certificat des transcriptions de toute nature, compris les saisies et les mentions de résolution, nullité et rescision (3).

Cela résulte du décret de 1810 et il est reconnu que tout tarif de salaire doit être appliqué littéralement (4) et qu'aucun salaire ne peut être perçu qu'en vertu d'une disposition expresse (5).

2124. Dans la pratique, les conservateurs délivrent des extraits sommaires des saisies et des actes transcrits et perçoivent le salaire de 1 fr. pour

(1) Déc. min. fin., 25 juin 1811; Sol., 11 juillet 1809, 3 août 1859; Baudot, 1779.

(2) Sol., 12 avril 1889; de France, 479.

(3) Caen, 16 mai 1884, *Rev. not.*, 6904, J. N., 23282, J. C., 3570, S. 85, 2, 113, D. 85, 2, 57; Dél., 31 mai 1859; Sol., 22 août 1870, 25 mars 1875, 22 février 1876; Fontainebleau. 4 décembre 1884; Tr. Nancy, 22 novembre 1886, J. E., 22400, J. N., 23380, J. C., 3735; — *Contrà*, Mourlon, *Transc.*, 379; Desjardins, Concl., S. 91, 1, 517, J. C., 4020; de France, 478.

(4) Inst., 1654.

(5) Inst. 1751.

Digitized by Google

chaque extrait (1). Toutefois, ce mode de procéder est facultatif; les conservateurs sont fondés à délivrer des copies littérales des transcriptions, moyennant le salaire de 1 fr. par rôle d'écriture contenant 25 lignes à la page et 18 syllabes à la ligne (2).

2125. La réquisition de l'état des transcriptions doit toujours contenir exclusion des diverses transcriptions connues.

8° Duplicata de quittance

2126. Quand une inscription ou une transcription doit avoir lieu dans plusieurs bureaux, le requérant acquitte les droits au premier bureau où la formalité est remplie et prend autant de duplicata de quittance qu'il en a besoin pour les autres bureaux (n° 2033).

Le conservateur perçoit 25 c. par duplicata de quittance (3), qui est porté, en ce qui concerne les inscriptions, sur un bordereau de chacune de celles à prendre dans d'autres bureaux, ou sur une feuille distincte de papier timbré.

9° Saisies

2127. Pour la transcription sur les registres des procès-verbaux de saisie et des exploits de dénonciation, le tarif attribue au conservateur 50 c. par rôle contenant 30 lignes à la page et 18 syllabes à la ligne (4).

(1) Sol., 30 juin 1863. 10 septembre 1866.

(2) Déc, 21 septembre 1810; C. civ., 2196; L. 23 mars 1855, art. 5; Verdier, 496; de France, 476; — *Contrà*, Hervieu, 195; Bressolles, 70; Pont, 239; Laurent, XXXI, 582.

(3) Décr. 21 septembre 1810; So., 7 octobre 1893, J. C., 4478, J. E., 24316.

(4) Décr. 9 juin 1866.

Digitized by Google

2128. La mention des deux notifications faites au saisi et aux créanciers donne ouverture à un seul salaire de 1 fr. (1).

2129. Pour la mention du jugement d'adjudication en marge de la saisie, il est dû 1 fr.

S'il y a plusieurs adjudicataires et que chacun présente une expédition pour ce qui le concerne, il est fait autant de mentions que l'on dépose d'actes, et perçu un salaire par mention (2).

Sur l'adjudication prononcée par suite de deux saisies réunies en une seule poursuite, il est nécessaire d'opérer une double mention donnant ouverture à deux salaires (3).

2130. Un salaire de 1 fr. est alloué au conservateur pour l'acte contenant son refus de transcrire une saisie immobilière, en cas de précédente saisie (4).

2131. Si une seconde saisie plus étendue que la première est présentée au conservateur, il la transcrit pour les objets non compris dans la précédente et indique dans son certificat les motifs qui se sont opposés à ce que la transcription fût entière. Dans ce cas, il n'a droit qu'au salaire de la transcription partielle (5).

2132. La radiation de la saisie, de sa dénonciation et des mentions de notification ne donne lieu qu'à un seul salaire (6). Du reste, le conservateur n'est pas fondé à transcrire la mainlevée de saisie (7).

(1) Inst., 1651.
(2) Baudot, 1798.
(3) *Dict. Enreg.*, Hyp., 349.
(4) Ord. 10 octobre 1841.
(5) Déc. min., 20 avril 1827; Baudot, 1801; — *Contrà*, de France, 473.
(6) Inst., 1551; comp. Bar-sur-Aube, 1er juin 1876.
(7) Boulanger, 875.

Digitized by Google

ARTICLE TROISIÈME

RÈGLES PARTICULIÈRES

2133. Les conservateurs ne peuvent exiger le paiement immédiat de leurs salaires, à raison des formalités hypothécaires requises pour les expropriations ou acquisitions concernant l'État, les départements ou la confection des chemins vicinaux.

Ces salaires sont payés sur des états transmis par les conservateurs aux préfets, par l'entremise des directeurs (1).

2134. Pour les inscriptions requises par le ministère public au profit des femmes, des mineurs et des interdits, le conservateur suit le recouvrement de ses salaires contre le grevé (2) — (nº 2057).

2135. Les inscriptions prises contre les comptables publics donnent ouverture à des salaires recouvrables sur ces comptables (3).

2136. Il n'est dû aucun salaire, pour les états et certificats fournis aux préfets, des inscriptions sur les comptables (4).

2137. Les états fournis à l'agent judiciaire du Trésor et aux receveurs des finances, à titre de renseignements administratifs, sont délivrés gratuitement (5).

2138. Quand une personne admise à l'assistance judiciaire a besoin de prendre une inscription, avant

(1) Déc. min. fin., 12 juillet 1843 ; 14 mars 1879, J. C., 2992 ; Comp., Cass., 28 février 1888, J. C., 3834.

(2) Décr. 18 juin 1811 ; Inst., 2156.

(3) Inst., 316, 350 ; Sol., 9 février 1893, J. C., 4381.

(4) Déc. min., fin., 18 messidor an IX ; Baudot, 1812.

(5) Sol., 3 février 1860.

Digitized by Google

qu'il y ait un jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée, elle est dispensée d'avancer les droits et salaires d'inscription (1).

2139. Les inscriptions prises par l'administration pour assurer le recouvrement des frais en matière d'assistance judiciaire, ont lieu sans paiement des salaires (2).

ARTICLE QUATRIÈME

RESTITUTION DE SALAIRES

2140. Toute contestasion relative aux salaires des conservateurs doit être soumise à l'autorité judiciaire (3) ; l'administration n'intervient dans ces questions qu'à titre officieux.

2141. Les salaires indûment perçus sont restituables au requérant (4).

2142. A défaut de restitution amiable, les demandes judiciaires peuvent être poursuivies par les notaires et les avoués qui ont requis la délivrance des pièces dans l'intérêt de leurs clients (5).

2143. L'action en restitution de salaires est de la compétence du juge de paix du domicile du conservateur, en dernier ressort jusqu'à 100 fr. et à charge d'appel jusqu'à 200 fr. (6) ; il en serait autrement si

(1) Déc. min. fin., 29 avril 1853 ; Inst., 1971.

(2) L. 21 ventôse an VII, art. 23 ; Sol., 3 janvier 1890, J. C., 4539, J. E. 24424.

(3) Cons. d'État, 2 août 1878, S. 80, 2, 122, J. E., 21007.

(4) Sol., 13 juin 1870 ; de France, 413.

(5) Paris, 9 décembre 1859, S. 60, 2, 97 ; Rennes, 4 juillet 1865, S. 66, 2, 109 ; Orléans, 12 décembre 1884, D. 86, 2, 110, J. E., 22549 ; Caen, 16 mai 1884, S. 85, 2, 113.

(6) L. 25 mai 1838, art. 1 ; Cass., 5 novembre 1889, S. 91, 1, 518, J. C., 4020, J. E., 23338, J. N., 24588 ; 11 mars 1891, D. 91, 1, 253, J. C., 4413, *Rev. not.*, 8687, J. E., 23588 ; Rambouillet, 3 juin 1893, J. C., 4388 ; — *Contrà*, Dijon, 27 décembre 1884, J. C., 3178.

Digitized by Google

le demandeur réclamait en outre des dommages-intérêts dépassant 200 fr., alors l'action devrait être portée devant le tribunal civil (1).

(1) Comp. Beauvais, 27 décembre 1889, S. 92, 1, 5.

Digitized by Google

FORMULES

I. — INSCRIPTIONS DE PRIVILÈGES

§ 1er. — PRIVILÈGE DE VENDEUR

1. Vendeur

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Lubin (Émile), propriétaire, demeurant à ...

Pour lequel domicile est élu à ..., en l'étude de Me ..., contre M. Pain (Alfred-Auguste), négociant, demeurant à ...

En vertu d'un contrat passé devant Me ..., notaire à ..., le ..., contenant vente par M. Lubin à M. Pain, des immeubles qui seront désignés plus bas.

Pour sûreté :

1° De huit mille francs formant le prix de la vente du ..., stipulés exigibles à ..., le .... et productifs d'intérêts à ... pour cent, à partir du ..., payables par semestre les ..., ...	8.000 f. »»
2° (1) Des frais du contrat de vente pour le cas où le vendeur serait obligé de les avancer, évalués à sept cents francs	700 »»
3° Des frais de poursuites, exigibles à l'évènement, évalués à cent francs	100 »»
Total à inscrire. . . .	8.800 f. »»

(1) Les praticiens ont généralement l'habitude de mentionner, sous un article spécial et pour mémoire, les intérêts conservés par la loi ; cette mention est purement superflue.

Digitized by Google

Par privilège sur un lot de terre labourable, situé commune de ..., arrondissement de ..., comprenant :

1° Vingt-cinq ares, lieu dit Darvin, portés au cadastre, section B, n° 18 ;

2° Trente-six ... (*désignation complète*).

2. Bailleur de fonds

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ..., au profit de M. Le Caël (Luc-Eugène), propriétaire, demeurant à ...,

Pour lequel domicile est élu ...

Contre M. Pannier (Frédéric-Louis), cultivateur, demeurant à ... ayant demeuré à ...

En vertu :

1° D'un contrat passé devant Me ..., notaire à ..., le ..., contenant vente par M. Alfred Douin ..., à M. Pannier, des immeubles ci-après désignés, pour le prix de ... ;

2° D'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant : 1ent obligation pour prêt de 4,000 fr., et affectation hypothécaire par M. Pannier au profit de M. Le Caël ; 2ent promesse d'employer la somme empruntée à payer le prix de l'acquisition faite de M. Douin ;

3° D'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., aux termes duquel M. Douin a reçu de M. Pannier le prix de la vente du ..., et le payant ayant déclaré que les fonds versés provenaient de l'emprunt fait, sous cette condition d'emploi, de M. Le Caël, celui-ci a été subrogé dans les droits privilégiés et résolutoires de M. Douin.

Pour sûreté :

1° De la somme de 4,000 fr , montant de l'obligation du ..., employée à solder le prix de la vente du ... ; laquelle somme a été stipulée exigible à ..., le ..., et productive d'intérêts au taux de ..., payables ..., ... 4.000 f. »»

2° De tous frais de poursuites exigibles à l'événement, évalués à 200 fr. . . . . 200 »»

Total à inscrire . . . . . 4.200 f. »»

Digitized by Google

1° Par privilège sur les immeubles formant l'objet de la vente du ..., situés en la commune de ..., arrondissement de ..., consistant en : 1ent une pièce de terre labourable, nommée ..., contenant ..., portée au cadastre section G, n° 147 ; 2ent Un bois appelé ..., contenant ..., figurant au cadastre section G, n° 18 ;

2° Par hypothèque conventionnelle sur une pièce de terre en labour, située en commune de ..., arrondissement de ..., lieu dit ...,, contenant ... d'après le cadastre, section D. n° 42, affectée aux termes de l'acte d'obligation du ...

La présente inscription est prise tant pour valoir à sa date que pour renouveler l'inscription prise d'office le ..., vol. ..., n° ..., au profit de M. Douin.

3. Notaire pour frais de vente

Inscription de privilège est requise au bureau de ....

Au profit de M. Louis Peschet, notaire à ..., comme exerçant les droits de M. Emile Blot..., obligé solidairement, en qualité de vendeur, au paiement des frais de l'acte de vente ci-après énoncé.

Domicile élu à ...

Contre M. Pierre Mutel. ...

En vertu d'un contrat de vente passé devant le requérant, le ..., consenti par M. Blot à M. Mutel.

Pour sûreté :

1° De 1,220 fr., montant des frais de la vente précitée, cette somme exigible actuellement.	1.220 f. »»
2° De 125 fr. pour intérêts courus et à courir de ces frais.	125 »»
3° Et de 100 fr. pour frais de poursuites, exigibles à l'événement.	100 »»
Total à inscrire.	1.425 f. »»

Sur une pièce en herbe située à ..., nommée ..., contenant ..., faisant l'objet de la vente précitée.

Digitized by Google

4. Échangiste

Inscription est requise au bureau de ...,
Au profit de M. Alfred Pain ...
Domicile élu à ...
Contre M. Lucien Landon ...
En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant échange entre MM. Pain et Landon.
Pour sûreté de 2,000 fr., montant de la soulte due par M. Landon à l'inscrivant, stipulée payable le ..., et productive d'intérêts au taux de quatre pour cent. . . . . 2.000 f. »»
Et de 100 fr. pour frais de poursuites, s'il y a lieu. 100 »»
Par privilège sur une pieèc de terre en labour, située à ..., nommée ..., contenant..., cédée par M. Pain au grevé.

§ 2. — PRIVILÈGE DE COPARTAGEANT

5. Soulte

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,
Au profit de M. Duval (Joseph) ...
Pour lequel domicile est élu à ...
Contre M. Duval (Louis-Lucien)...
En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant partage, entre MM. Duval, des biens composant la succession de M. Jacques Duval, leur père.
Pour sûreté :
1° De la somme de six mille francs, montant de la soulte résultant, au profit de M. Joseph Duval, du partage du ... ; laquelle somme a été stipulée exigible le ..., et productive d'intérêts au taux de ..., à partir du ..., payables ..., ... 6.000 f. »»
2° Des frais de poursuites évalués à cinq cents francs, exigibles s'il y a lieu. . . . . 500 »»

Total à inscrire. . . . . 6.500 f. »»

Par privilège sur les immeubles composant le lot de M. Louis-Lucien Duval, situés en la commune de ..., arrondissement de ..., comprenant :

Digitized by Google

1° Une maison, avec cour et jardin, lieu dit ..., figurant au cadastre, section ..., n° ..., pour dix ares vingt centiares ;

2° Une pièce de terre ...

(*Le privilège porte sur tout le lot du débiteur de la soulte, à moins que le partage n'ait limité le privilège à certains biens.*)

6. Garantie de partage

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Duval (Joseph) ...

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre M. Duval (Louis Lucien) ...

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant partage des biens composant la succession de M. Jacques Duval, père de l'inscrivant et du grevé.

Pour sûreté de toutes les sommes qui seraient dues à l'inscrivant dans le cas où il serait troublé dans la propriété des biens composant son lot ; ces sommes évaluées à 2,000 fr. et exigibles seulement à l'évènement. . . . . 2.000 f. »»

Par privilège sur les immeubles formant le lot de M. Louis-Lucien Duval, comprenant ... (*désigner*).

7. Garantie de dettes

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Duval (Joseph) ...

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre M. Duval (Louis-Lucien) ...

En vertu d'un acte sous-signatures privées, en date du ..., enregistré à ..., le ..., folio .... contenant partage entre MM. Duval, des biens composant la succession de M. Jacques Duval, leur père ; par lequel acte M. Louis-Lucien Duval a été chargé d'acquitter seul : 1° Une somme de 2,000 fr. due à M. Yvan Vautier ; 2° Une rente perpétuelle de 60 fr., au capital de 1,500 fr., due aux représentants Jumel.

Pour sûreté :

1° De la somme de trois mille cinq cents francs, montant des dettes mises à la charge du grevé, par le partage du ... ;

Digitized by Google

laquelle somme deviendrait exigible dans le cas où l'inscrivant serait recherché par les créanciers. . . . . 3.500 f. »»

2° Des intérêts dont cette somme serait productive, le cas échéant, évalués à quatre cents francs. 400 »»

3° Des frais de poursuites évalués à cent francs, exigibles à l'événement . . . . . 100 »»

Total à inscrire. . . . . 4.000 f. »»

Par privilège sur les immeubles composant le lot de M. Louis-Lucien Duval ... (*désigner*).

8. Colicitant

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de :

1° M. Duval (Lucien) ...

2° M. Duval (Alphonse) ...

Pour lesquels domicile est élu ...

Contre M. Duval (Ernest) ...

En vertu d'un procès-verbal dressé par Me ..., notaire à ..., le ..., aux termes duquel M. Ernest Duval s'est rendu adjudicataire des immeubles désignés plus loin, indivis entre lui et les inscrivants.

Pour sûreté :

1° De six mille francs, prix de l'adjudication par licitation du ... ; laquelle somme a été stipulée payable le ..., et productive d'intérêts au taux de ... pour cent, acquittables . . . . . 6.000 f. »»

2° Des frais de poursuites, s'il y a lieu, évalués à deux cents francs. . . . . 200 »»

Total à inscrire. . . . . 6.200 f. »»

Par privilège sur les immeubles adjugés à M. Ernest Duval, situés en la commune de ...., arrondissement de ..., comprenant :

1° Une maison, élevée sur terre-plein, comprenant : rez-de-chaussée, un étage carré, et un étage mansardé, couvert en ardoises, cour devant et jardin derrière, contenant quatre ares, figurant au plan cadastral, section D, n° 122.

Digitized by Google

2° Un bois ...

(Si l'immeuble licité est le seul objet indivis, l'inscription ne doit être prise que pour le prix représentant les parts acquises. Dans le cas contraire, on inscrit pour la totalité du prix qui figurera au partage).

§ 3. — PRIVILÈGE DE SÉPARATION DES PATRIMOINES

9. Créancier

Inscription est requise au bureau des hypothèques de . .,
Au profit de M. Duval (Emile) ...

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre la succession de M. Bertin (Ange-Auguste), veuf de Marie Mancel, propriétaire, décédé en sa demeure à ..., le ..., et contre ses héritiers et représentants, qui sont :

1° M. Bertin (Georges-Louis) ... ;

2° Mme Bertin (Anne), épouse de Paul Leroy ...

En vertu : 1° de la séparation des patrimoines invoquée par l'inscrivant contre les héritiers de M. Ange-Auguste Bertin ;

2° D'un prêt de 2,000 fr. fait à feu M. Bertin, par M. Duval, le ... (ou 2° D'une reconnaissance de 2,000 fr. souscrite par feu M. Bertin, au profit de M. Duval, le ..., enregistrée à ..., le ...).

Pour sûreté :

1° De la somme de deux mille francs due à M. Duval par la succession de M. Bertin ; laquelle somme est actuellement exigible, et produit des intérêts au taux de cinq pour cent par an	2.000 f. »»
2° De la somme de deux cents francs, montant de quatre années d'intérêts échues le ..., ...	200 »»
3° De la somme de cent francs, montant des frais faits et de ceux d'inscription.	100 »»
4° Des frais de poursuites, s'il y a lieu, évalués à cent francs.	100 »»
Total à inscrire.	2.400 f. »»

Par privilège sur tous les immeubles dépendant de la succession de M. Ange-Auguste Bertin, et notamment ceux suivants :

Digitized by Google

1° Une pièce de terre en vigne, située en la commune de ..., arrondissement de ..., lieu dit ..., contenant ..., figurant au cadastre section C, n° 95 ;

1° Un pré, situé même commune, nommé ..., contenant ..., porté au cadastre n° 18 de la section C.

10. Légataire

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Cartier (Louis) ...

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre la succession de M. Dupuy (Augustin), négociant, décédé en sa demeure à Thiers, rue ..., le ..., et contre ses héritiers, qui sont :

1° M. Dupuy (Joseph-Alfred) ...

En vertu :

1° De la séparation des patrimoines invoquée par l'inscrivant contre les héritiers de M. Augustin Dupuy ;

2° Et du testament de M. Augustin Dupuy, fait en la forme olographe, en date à .... du ..., déposé, après les constatations légales, aux minutes de Me ..., notaire à Thiers, le ...

Pour sûreté :

1° De la somme de dix mille francs, montant du legs fait par feu M. Bertin, au profit de M. Cartier, par le testament du ... ; cette somme payable dans les six mois du décès du testateur, avec intérêts au taux de ..., à partir de ce décès 10.000 f. »»

2° De tous frais de poursuites exigibles à l'événement, évalués à trois cents francs. . . . . 300 f. »»

Total à inscrire. . . . . 10.300 f. »»

Par privilège sur les immeubles dépendant de la succession de M. Augustin Dupuy, comprenant :

1° Une maison située à ..., rue ... ;

2° Une autre maison, située à ..., place ...

Digitized by Google

§4. — PRIVILÈGE DE CONSTRUCTEUR

11. En vertu de l'état de lieux

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,
Au profit de M. Reculet (Ludovic), entrepreneur ...
Pour lequel domicile est élu ...
Contre M. Cérise (Alfred) ...

En vertu d'un procès-verbal dressé le ..., par M. Auguste Bertin, architecte, commis à cet effet, constatant l'état d'un terrain, situé à .... route des ..., contenant ..., appartenant à M. Cérise, et sur lequel M. Reculet est chargé d'élever une maison et différentes constructions, détaillées au procès-verbal de l'architecte.

Pour assurer à M. Reculet le privilège de constructeur, à raison des travaux qu'il est chargé de faire, et pour sûreté des sommes qui pourront lui être dues, exigibles dans les six mois de la réception des travaux, au domicile du débiteur ... Indéterminées.

Par privilège, sur un terrain situé à ..., route ..., contenant ..., et sur les constructions qui y seront édifiées.

12. En vertu de la réception des travaux

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,
Au profit de M. Reculet (Ludovic) ...
Pour lequel domicile est élu ...
Contre M. Cérise Alfred ...

En vertu d'un procès-verbal dressé le ..., par M. Auguste Bertin, architecte, expert commis à cet effet, contenant la réception des travaux et constructions faits par M. Reculet sur un terrain situé à ..., route ..., appartenant à M. Cérise, et dont l'état a été constaté par un premier procès-verbal en date du ..., inscrit au bureau des hypothèques de le ..., vol ..., n° ...

Pour sûreté :

1° De la somme de vingt-deux mille deux cents francs due

Digitized by Google

à l'inscrivant par M. Cérise, d'après le procès-verbal de réception ; laquelle somme sera exigible le ..., au domicile du débiteur, et est productive d'intérêts au taux de six pour cent, à partir du ..., payables avec le principal . . . . 22.200 f. »»

2° De tous frais de poursuites s'il y a lieu, évalués à mille francs. . . . . 1.000 »»

Total à inscrire. . . . . 23.200 f. »»

Par privilège sur un terrain situé à ..., route ..., et les constructions édifiées sur ce terrain, comprenant : *(détailler)*.

§ 5. — PRIVILÈGES DU TRÉSOR PUBLIC

13. Contre un comptable

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit du Trésor public.

A la diligence de M ... (noms, qualité et domicile).

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre M. Cortel (Edmond), receveur particulier des finances, demeurant à ...

En exécution de la loi et en vertu d'un contrat passé devant Me ..., notaire à ..., le ..., contenant vente de l'immeuble ci-après designé, par M. Ludovic Martin, au profit de M. Edmond Cortel, moyennant le prix de douze mille francs.

Pour sûreté de la gestion de M. Cortel et de toutes les sommes dont il pourra se trouver comptable envers le Trésor public, le tout indéterminé, mais néanmoins évalué à douze mille francs. . . . . 12.000 »»

Par privilège sur une métairie située en la commune de ..., arrondissement de .... composée de ... (*désigner*).

14. Contre un condamné

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit du Trésor public.

A la diligence de M. ... (noms, qualité et domicile).

Pour lequel domicile est élu à ...

Digitized by Google

Contre M. Duval (Emile) ...

En vertu d'un jugement rendu par le tribunal correctionnel de ... le ...

Pour sûreté :

1° De la somme de douze cents francs, montant en capital des condamnations prononcées contre M. Duval par le jugement du ... pour ..., laquelle somme est actuellement exigible. . . . . 1.200 f. »»

2° De celle de deux cents francs pour frais faits, aussi exigibles. . . . . 200 »»

3° Des frais à faire, évalués à cent francs. . . . 100 »»

Total à inscrire. . . . . 1.500 f. »»

Par privilège sur tous les immeubles de M. Emile Duval, situés dans l'arrondissement du bureau des hypothèques de ...

II. — INSCRIPTIONS D'HYPOTHÈQUES

§ 1er. — HYPOTHÈQUE JUDICIAIRE

15. Créance civile

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Duguay (Alfred) ...

Pour lequel domicile est élu ...

Contre M. Bertin (Jules), cultivateur, demeurant à ...

En vertu d'un jugement rendu par la troisième chambre du tribunal civil de ..., le ... (*ou* par le tribunal de paix du 4e arrondissement de ... le ...).

Pour sûreté :

1° De la somme de deux mille francs, montant en principal de la condamnation résultant du jugement du ...; cette somme, exigible actuellement, produit des intérêts au taux de cinq pour cent, à partir du ..., jour de la demande en paiement (Code

Digitized by Google

civ., 1153). . . . . 2.000 f. »»

2° Des frais liquidés par le jugement à cent-dix francs, aussi exigibles. . . . . 110 »»

3° Et de tous frais de poursuites, évalués à cent francs, exigibles à l'événement. . . . . 100 »»

Total à inscrire. . . . . 2.210 f. »»

Par hypothèque sur tous les immeubles présents et à venir de M. Jules Bertin, situés dans l'arrondissement de ...

16. Créance commerciale

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Duguay (Alfred) ...

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre : 1° M. Bertin (Jules), marchand de nouveautés, demeurant à ...

2° M. Goupin (Charles), mégissier, demeurant à ...

En vertu d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de ... le ..., portant condamnation solidaire contre MM. Bertin et Goupin, au profit de l'inscrivant.

Pour sûreté :

1° De la somme de mille francs montant de la condamnation résultant du jugement du ... ; cette somme, actuellement exigible produit des intérêts au taux de ... pour cent, à compter du ..., jour de la demande en paiement (C. comm., 184). . . . . 1.000 f. »»

2° Des dépens liquidés par le jugement à cent quatre-vingt francs, aussi exigibles. . . . . 180 »»

3° Et de tous frais de poursuites, s'il y a lieu, évalués à cent francs . . . . . 100 »»

Total. . . . . 1.280 f. »»

Par hypothèque sur tous les immeubles présents et à venir de MM. Jules Bertin et Charles Goupin, situés dans l'arrondissement de ...

Digitized by Google

17. Créance indéterminée

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,
Au profit de M. Duguay (Alfred) ...
Pour lequel domicile est élu à ...
Contre M. Bertin (Jules) ...
En vertu d'un jugement rendu par le tribunal civil de ..., le ..., aux termes duquel M. Bertin a été condamné à rendre compte à M. Duguay du mandat verbal qu'il lui a conféré.

Pour sûreté :

1° De toutes les sommes dont le grevé sera constitué reliquataire par le compte à intervenir, actuellement exigibles, évaluées à 10,000 fr. . . . . 10.000 f. »»
2° De tous intérêts des mêmes sommes évaluées à 1.000 »»
3° De toutes indemnités, restitutions, dommages-intérêts, exigibles le cas échéant, évalués à. . . . 2.000 »»
4° Des frais de poursuites, évalués à 500 fr. . . 500 »»

Total à inscrire. . . . . 13.500 f. »»

Sur tous les immeubles présents et à venir de M. Jules Bertin, situés dans l'arrondissement de ...

§ 2. — HYPOTHÈQUE LÉGALE

18. Masse entre le failli

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,
Au profit de la masse des créanciers de M. Félix Borel, négociant, demeurant à ..., actuellement en faillite.
Cette masse, représentée par M. Julien Lancelin, agréé au tribunal de commerce de ..., demeurant en cette ville, rue ..., en qualité de syndic, nommé par le jugement ci-après énoncé.
Pour lequel domicile est élu en sa demeure.
Contre M. Borel (Félix), failli.
En vertu du jugement déclaratif de la faillite, rendu par le tribunal de commerce de ..., le ...
Ponr sûreté des sommes qui peuvent être dues aux divers

Digitized by Google

créanciers de M. Félix Borel; lesquelles sommes sont actuellement exigibles, attendu la faillite, mais sont indéterminées. . . . . mémoire.

Par hypothèque sur tous les immeubles appartenant à M. Félix Borel, dans l'arrondissement de ..., notamment:

1° Une maison sise à ..., rue ... ;

2° Une pièce de terre labourable, située à ..., nommée ..., contenant ...

19. Après le concordat

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de la masse entière des créanciers de M. Borel, énumérés au bilan arrêté le ...

Et au profit de M. Julien Lancelin, agréé au tribunal de commerce, demeurant à ..., rue ...

Tant en son nom personnel que comme syndic des créanciers.

Domicile élu en la demeure, à ... de M. Lancelin.

Contre M. Borel (Félix), ancien négociant, demeurant à Grenoble, rue ...

En vertu d'un concordat arrêté le ..., enregistré à ..., le ..., et du jugement d'homologation rendu par le tribunal de commerce de ..., le ...

Pour sûreté :

1° De la somme de cent mille francs due par M. Borel à la masse de ses créanciers, en vertu du concordat du ..., laquelle somme a été stipulée exigible, un tiers dans un an, du jour du concordat, un tiers un an plus tard, et le dernier tiers dans trois ans du concordat. . . . . 100.000 »»

2° Des intérêts dont cette somme est productive, au taux de six pour cent, à partir du concordat. acquittables avec chaque fraction du capital, évalués à douze mille francs. . . . . 12.000 »»

3° Et de tous frais de mise à exécution, évalués à deux mille francs, exigibles à l'événement . . . 2.000 »»

Total à inscrire. . . . . 114.000 f. »»

Par hypothèque sur tous les immeubles présents et à venir

Digitized by Google

de M. Félix Borel, dans l'étendue du bureau des hypothèques de ...

20. Femme pendant le mariage

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de Mme Danvin (Félicie), épouse de M. Ernest Martin, propriétaire, avec lequel elle demeure à ...

Pour laquelle domicile est élu à ...

Contre M. Martin (Ernest). son mari.

En vertu :

1° Du contrat de mariage de M. et Mme Martin, passé devant Me ..., notaire à ..., le ...

2° De tous autres titres qu'il appartiendra.

Pour sûreté des reprises, créances, indemnités, avantages et droits de toute nature que Mme Martin peut et pourra avoir à exercer contre son mari ; le tout actuellement indéterminé ... mémoire.

Par hypothèque légale sur tous les immeubles présents et à venir de M. Ernest Martin, situés dans l'arrondissement de ...

(Quand l'hypothèque légale a été restreinte par le contrat de mariage ou par jugement, l'inscription doit nécessairement en faire mention, ainsi on dira :

Sur les immeubles ci-après désignés appartenant à M. Ernest Martin, auxquels l'hypothèque légale de Mme Martin a été limitée par son contrat de mariage :

1° Une maison située à ..., rue ...

2° Une ferme située à ..., nommée ...

Ou : Sur tous les immeubles présents et à venir de M. Ernest Martin, situés dans l'arrondissement de ..., à l'exception toutefois d'une ferme située à ..., nommée ..., composée de ...

Laquelle ferme a été dégrevée de l'hypothèque légale de Mme Martin aux termes d'un jugement rendu par le tribunal civil de ... le ...)

(Si on veut atteindre même les immeubles aliénés par le mari depuis le mariage et avant l'inscription, il faut dire :

Sur tous les immeubles qui appartenaient à M. Ernest Martin au moment de son mariage, sur ceux qui lui ont appartenu

Digitized by Google

depuis ainsi que sur ceux qui lui appartiennent actuellement et pourront lui appartenir par la suite, situés dans l'arrondissement du bureau des hypothèques de ...)

21. Femme, avec précision de créances

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de Mme Félicie Danvin, épouse de M. Ernest Martin, propriétaire avec lequel elle demeure à ...

Domicile élu à ...

Contre M. Martin (Ernest), son mari.

En vertu :

1° Du contrat de mariage des époux Martin, passée devant Me ..., notaire à ... le ...

2° De tous autres titres qu'il appartiendra.

Pour sûreté :

1° De 3,000 fr., montant des apports en mariage de Mme Martin. . . . . 3.000 f. »»

2° De 2,600 fr., prix d'immeubles vendus à M. Louis Londel par contrat devant Me ..., notaire à ..., le ... . 2.600 »»

3° Et de toutes autres créances, reprises, indemnités, droits et avantages de toute nature que Mme Martin peut et pourra avoir à exercer contre son mari et actuellement indéterminés . . . . . Ordre.

Par hypothèque légale sur tous les immeubles présents et à venir de M. Martin, situés dans l'arrondissement de ...

22. Femme après séparation de biens

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de Mme Danvin (Félicie), épouse de M. Ernest Martin, propriétaire, avec lequel elle demeure à ...

Pour laquelle domicile est élu à ...

Contre M Martin (Ernest), son mari.

En vertu :

1° Du contrat de mariage de M. et Mme Martin, passé devant Me ..., notaire à ..., le ...

Digitized by Google

2° D'un jugement de séparation de biens rendu par le tribunal civil de ..., le ...

3° Et d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant liquidation des reprises de Mme Martin contre son mari.

Pour sûreté :

1° De la somme de quatre mille deux cents francs dont Mme Martin est restée créancière contre son mari pour ses reprises, laquelle somme est exigible actuellement et produit des intérêts au taux de cinq pour cent, à compter du jour de la liquidation. . . . . 4.200 f. »»

2° Des autres créances, indemnités et répétitions qu'elle peut et pourra avoir à exercer contre son mari. . . . . mémoire.

3° Des frais de poursuites évalués provisoirement à deux cents francs. . . . . 200 »»

Total à inscrire. . . . . 4.400 f. »»

Par hypothèque légale sur tous les immeubles présents et à venir de M. Ernest Martin, situés dans l'arrondissement de ...

23. Après dissolution du mariage

Inscription est requise au bureau de ...,

Au profit de Mme Danvin (Félicie), rentière, demeurant à ..., veuve de M. Ernest Martin.

Domicile élu à ...

Contre M. Martin (Ernest), décédé à..., le ..., et ses héritiers qui sont :

1° M. Martin (Georges)...

En vertu :

1° Du contrat de mariage de M. et Mme Martin, reçu par Me ..., notaire à ..., le ...

2° D'un acte reçu par Me ..., notaire à..., le..., contenant liquidation de reprises.

Pour sûreté :

1° De 12,300 fr., montant des reprises en deniers de Mme Martin ; cette somme stipulée exigible le ..., et productive d'inté-

Digitized by Google

rêts au taux de ..., à compter du ..., ... 12.300 f. »»

2° de 300 fr. pour frais de poursuites, s'il y a lieu, exigibles à l'événement. . . . . 300 »»

Total à inscrire. . . . . 12.600 f. »»

Par hypothèque légale sur tous les immeubles composant la succession de M. Ernest Martin, notamment sur :

1° Une maison, sise à ...

(*A défaut de liquidation des reprises, l'inscription est prise d'une manière générale, comme pendant le mariage*).

24. Créancier subrogé par la femme

Inscription est requise au bureau de ...,
Au profit de M. Adolphe Dumont ...
Pour lequel domicile est élu à ...
Contre M. Charles Carré ...

En vertu :

1ent. Du contrat de mariage de M. Carré avec Mme Félicie Morin, passé devant Me ..., notaire, à ..., le ...

2ent De tous autres titres qu'il appartiendra.

3ent. Et d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant : 1° Obligations pour prêt par M. Carré et Mme Félicie Morin, son épouse, solidairement, au profit de M. Dumont, d'une somme de 10,000 fr. productive d'intérêts au taux de quatre pour cent; 2° Cession par Mme Carré à M. Dumont, d'une somme égale à sa créance en principal et accessoires à prendre par préférence à elle-même et à tous autres dans le montant des reprises, créances et droits de toute nature qu'elle peut et pourra avoir à exercer contre son mari, et par suite elle a subrogé M. Dumont, avec la même priorité, dans l'effet entier de son hypothèque légale contre son mari.

Pour sûreté :

1° Des reprises, créances, indemnités, droits et avantages de toute nature que Mme Carré peut et pourra avoir à exercer contre son mari et par elle cédés à M. Dumont, à concurrence de 10,000 fr., montant de sa créance, stipulée exigible le ..., et

Digitized by Google

des intérêts à quatre pour cent dont elle est productive à partir de l'obligation et jusqu'au remboursement effectif. 10.000 f. »»

2° Des frais de poursuites, s'il y a lieu, évalués à 500 fr. . . . . 500 »»

Total à inscrire, 10,500 fr. . . . . 10.500 f. »»

Par hypothèque légale sur tous les immeubles présents et à venir de M. Carré (*Si la subrogation a été limitée, désigner les immeubles grevés*).

Cette inscription profitera exclusivement à M. Dumont.

(*L'inscription d'hypothèque légale au profit du créancier subrogé peut être requise collectivement avec celle d'hypothèque conventionnelle*, *n*os 32, 33).

25. Mineur contre son tuteur

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Morin (Alfred), mineur, domicilié à ..., chez son tuteur,

Par M. Émile Blot, son subrogé-tuteur, propriétaire, demeurant à ...,

Pour lequel domicile est élu à ...,

Contre M. Mallat (Louis), rentier, demeurant à ..., ayant demeuré à ...,

Tuteur datif du mineur Morin, nommé à cette fonction, suivant délibération prise sous la présidence de M. le Juge de paix de ..., le ...,

Pour sûreté de toutes les sommes dont M. Mallat se trouvera débiteur, par suite de sa gestion de tuteur, envers le mineur Morin ; le tout indéterminé.

Par hypothèque légale sur tous les immeubles présents et à venir de M. Jacques-Louis Mallat, situés dans l'arrondissement de ...

26. Interdit contre son tuteur

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Morin (Albert), sans profession, domicilié à..., interdit par jugement du tribunal civil de ..., rendu le...,

Digitized by Google

Pour lequel domicile est élu à...,

Contre M. Mallat (Louis), propriétaire, demeurant à..., tuteur datif de M. Morin, appelé à cette fonction, suivant délibération prise sous la présidence de M. le Juge de paix de ..., le...,

Pour garantie de toutes les créances qui peuvent et pourront résulter de la gestion du tuteur au profit de l'interdit; le tout indéterminé.

Par hypothèque légale sur tous les biens immeubles présents et à venir de M. Louis Mallat, situés dans l'étendue du bureau des hypothèques de ...

Ou : sur une maison située à ..., rue ..., appartenant à M. Louis Mallat, auquel immeuble l'hypothèque légale de M. Albert Morin a été limitée, aux termes de la délibération de famille du ..., sus-visée.

27. Majeur contre son ancien tuteur

Inscription est requise au bureau des hypothèques de...,

Au profit de M. Alfred Morin, étudiant en droit, demeurant à ...,

Pour lequel domicile est élu à ...,

Contre M. Mallat (Louis), rentier, demeurant à ...,

En vertu d'un compte de tutelle rendu à M. Morin par M. Mallat, son ancien tuteur, reçu par Me ..., notaire à..., le ...

Pour sûreté :

1° De 6,420 fr., restant due au requérant d'après le compte de tutelle, laquelle somme a été stipulée payable le ..., et productive d'intérêts au taux de cinq pour cent. . . . 6.420 f. »»

2° De toutes autres sommes qui pourraient être dues par M. Mallat, en vertu de sa gestion, et indéterminées. . . . . mémoire.

3° Et de 200 fr. pour frais de poursuites, exigibles à l'événement. . . . . 200 »»

Total à inscrire, sauf mémoire. . . 6.620 f. »»

Par hypothèque légale sur tous les immeubles présents et à venir de M. Mallat.

Digitized by Google

28. État contre un comptable

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit du Trésor public,

Poursuite et diligence de M ... (*noms, qualité et domicile*),

Pour lequel domicile est élu à ...,

Contre M. de Sainte-Marie (Alfred-Louis), trésorier-payeur général du département de ..., demeurant à ...,

Pour sûreté de la gestion de M. de Sainte-Marie, et de toutes les sommes dont il pourra se trouver comptable envers l'État, le tout indéterminé.

Par hypothèque sur tous les immeubles présents et à venir de M. de Sainte-Marie, situés dans le ressort du bureau des hypothèques de ...

(*Ou :* Sur un herbage, situé à ..., nommé ..., contenant ..., vendu par M. de Sainte-Marie à M. Eugène Sebire, moyennant le prix de vingt-deux mille francs, suivant contrat passé devant Me ..., notaire à ..., le ...).

29. Commune contre un comptable

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de la ville de Nîmes (*ou* des hospices de Nîmes),

A la diligence de M... (*noms, qualité et domicile*),

Pour lequel domicile est élu à ...,

Contre M. Gazagne (Auguste), receveur municipal de la ville de Nîmes (*ou* receveur des hospices de Nîmes), demeurant à Nîmes, rue ...,

Pour sûreté des créances qui peuvent et pourront résulter au profit de la ville de Nîmes (*ou* des hospices de Nîmes), de la gestion et de l'administration qui ont été confiées à M. Gazagne, de deniers publics ; le tout indéterminé.

Par hypothèque sur tous les immeubles présents et à venir de M. Auguste Gazagne, situés dans l'arrondissement du bureau des hypothèques de Nîmes.

Digitized by Google

30. Légataire

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Marc (Georges), rentier, demeurant à ...

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre la succession de M. Bertin (Lucien), propriétaire, décédé en sa demeure à ..., le ..., et contre ses héritiers, qui sont :

1° M. Bertin (Maurice-Louis), négociant, demeurant à ...

2° M. Bertin (Julien) ...

En vertu du testament de M. Lucien Bertin, reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant legs d'une rente viagère de six cents francs par an au profit de l'inscrivant.

Pour sûreté :

1° De la somme de douze mille francs, capital évalué nécessaire pour le service de la rente viagère de six cents francs léguée par le testament du ... ; laquelle rente est payable par semestre et d'avance, à partir du décès du testateur, en la demeure à ... du crédirentier. . . . . 12.000 f. »»

2° De tous frais de poursuites évalués à deux cents francs, exigibles à l'événement. . . . . 200 »»

Total à inscrire. . . . . 12.200 f. »»

Par hypothèque légale sur tous les immeubles dépendant de la succession de M. Lucien Bertin, et notamment sur une ferme située commune de ..., nommée ..., consistant en ..., contenant...

(*Ou* par hypothèque légale sur une maison située à ..., rue ..., n° ..., dépendant de la succession de M. Lucien Bertin ; auquel immeuble le droit hypothécaire de l'inscrivant a été limité par le testament susvisé.)

§ 3 — HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE

31. Inscription simple

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...

Au profit de M. Jardin (Ernest), typographe, demeurant à ...

Digitized by Google

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre M. Maillard (Alfred), cultivateur, demeurant à ...

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant obligation pour prêt et affectation hypothécaire par M. Maillard, au profit de M. Jardin.

Pour sûreté :

1° De la somme de trois mille francs, montant en principal de l'obligation du ..., stipulée exigible le ..., à ..., en l'étude de Me ..., notaire, et productive d'intérêts au taux de cinq pour cent, à partir du jour de l'obligation, payables par semestres, les ..., au même lieu que le principal. . . . 3.000 f. »»

2° Des frais d'actes et d'inscription, évalués à deux cents francs. . . . . 200 »»

3° Des indemnités qui seraient dues au créancier en cas de remboursement anticipé, ou de paiement dans un autre lieu que celui fixé, évalués à cinq cents francs, exigibles à l'événement. . . . . 500 »»

4° Des frais de poursuites, s'il y a lieu, évalués à cent francs . . . . . 100 »»

Total à inscrire. . . . . 3.800 f. »»

Par hypothèque spéciale sur :

1° Une pièce de terre ... (*copier la désignation dans l'obligation*).

Il a été stipulé ce qui suit dans l'acte d'obligation :

1° Le débiteur ne pourra anticiper sa libération ...

(*Rapporter les conditions modifiant l'exigibilité du capital ou pouvant donner lieu à des indemnités au profit du créancier.*)

32. Conventionnelle et légale

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Jardin (Ernest), propriétaire demeurant à ...

Pour lequel domicile est élu à ...

1ent D'hypothèque conventionnelle,

Contre M. Maillard (Alfred), cultivateur, et Mme Rivière (Marie), son épouse, demeurant ensemble à ...

Digitized by Google

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant obligation *solidaire*, pour prêt, et affectation hypothécaire par M. et Mme Maillard, au profit de M. Jardin.

Pour sûreté :

1° De la somme de cinq mille francs, montant de l'obligation du ..., stipulée exigible à ..., le ..., et productive d'intérêts au taux de ... pour cent, à partir du ..., et jusqu'au remboursement effectif, payables au même lieu que le capital, par semestre, les ..., ci. . . . . 5.000 f. »»

2° Des frais de transport de la créance à son exigibilité, à défaut de remboursement exact, exigibles à l'événement, évalués à 500 fr., ci. . . . . 500 »»

3° Des intérêts des intérêts, évalués à deux cents francs, ci. . . . . 200 »»

4° De tous frais de poursuites évalués à cent francs, exigibles à l'événement. . . . . 100 »»

Total à inscrire. . . . . 5.800 f. »»

Par hypothèque spéciale sur : 1° ... (*désigner*).

2ent. D'hypothèque légale,

Contre M. Maillard (Alfred), cultivateur, demeurant à ...

En vertu :

1° Du contrat de mariage de M. et Mme Maillard, passé devant Me ..., notaire à ..., le ..., contenant adoption du régime de la communauté, sans restriction de la capacité de l'épouse ;

2° De tous autres titres desquels pourrait résulter un droit de créance au profit de Mme Maillard contre son mari ;

3° De l'acte d'obligation du ..., aux termes duquel Mme Maillard, née Eugénie Rivière, a cédé à M. Jardin ses reprises et créances contre son mari, et l'a subrogé dans l'entier effet de son hypothèque légale, le tout par préférence et à concurrence du montant en principal et accessoires de la créance de M. Jardin.

Pour sûreté des reprises, créances, droits et indemnités quelconques de Mme Maillard contre son mari, jusqu'à concurrenée de 5,800 francs formant le chiffre de l'hypothèque conventionnelle ci-dessus, et des accessoires.

Par hypothèque légale sur tous les immeubles présents et à

Digitized by Google

venir de M. Alfred Maillard, situés dans l'arrondissement de ...

(*Ou* par hypothèque légale, limitativement, sur les immeubles désignés plus haut).

Cette inscription d'hypothèque légale est requise au profit exclusif de M. Jardin.

Il a été convenu dans l'acte d'obligation :

1° Qu'à défaut de paiement .....

33. Conventionnelle et légale (*Simple*)

Inscription d'hypothèque conventionnelle et d'hypothèque légale est requise au bureau de ...,

Au profit de M. Ernest Jardin ...,

Pour lequel domicile est élu à ...,

Contre M. Maillard (Alfred), cultivateur ...,

En vertu d'un acte passé devant Me ..., notaire à ..., le ..., contenant : 1° Obligation solidaire pour prêt par M. Maillard et Mme Marie Rivière, son épouse, de 2,000 fr. au profit de M. Jardin ; 2° Et cession par Mme Maillard à M. Jardin de ses reprises, créances et droits contre son mari, et subrogation avec préférence dans l'effet de son hypothèque légale résultant de tous titres et notamment de son contrat de mariage passé devant Me ..., notaire à ..., le ..., le tout jusqu'à concurrence de la somme prêtée par M. Jardin et de ses accessoires.

Pour sûreté :

1° De 2,000 fr , principal de l'obligation, exigibles le ..., et productifs, du jour de l'acte, d'intérêts au taux de cinq pour cent. . . . . 2.000 f. »»

2° De 160 fr. pour frais d'obligation, d'inscription et de poursuites. . . . . : 160 »»

Total à inscrire. . . . . 2.160 f. »»

3° Et des reprises, créances, indemnités et droits conservés par l'hypothèque légale de Mme Maillard contre son mari, cédés à l'inscrivant, à concurrence de 2,160 fr. et tous accessoires.

Par hypothèque conventionnelle sur :

1° Une pièce de terre en labour ... (*désigner*).

Digitized by Google

Par hypothèque légale de Mme Maillard, au profit de l'inscrivant subrogé, sur tous les immeubles présents et à venir de M. Maillard,

Il a été convenu dans l'acte d'obligation :

1° Qu'à défaut de paiement ...

34. Intérêts échus

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant obligation, pour prêt, par M. Maillard au profit de M. Jardin, d'une somme de trois mille francs, stipulée exigible le ..., et productive d'intérêts au taux de cinq pour cent, à partir du jour de l'obligation, payables par semestre, les ...

Pour sûreté :

1° De quatre cent cinquante francs, montant de trois années d'intérêts du capital de trois mille francs, courus au ... ; cette somme actuellement exigible.. . . . . 450 f. »»

2° Des intérêts dont la même somme pourrait être productive, et des frais de poursuites, évalués à cent cinquante francs, ci. . . . . 150 »»

Total à inscrire. . . . . 600 f. »»

Par hypothèque spéciale sur : 1° ... (*désigner*).

35. Biens advenus au débiteur

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant obligation, pour prêt, par M. Maillard an profit de M. Jardin, affectation hypothécaire de divers immeubles désignés, et attendu l'insuffisance de ses immeubles présents, M. Maillard a consenti que tous ceux qu'il recueillerait par la suite demeurent affectés à la garantie de la créance de M. Jardin.

Pour sûreté :

1° De la somme de ... (*comme ci-dessus*).

Par hypothèque spéciale sur : 1° ... (*désigner*).

Ces immeubles provenant à M. Maillard de la succession de M. Elphège Maillard, son frère, décédé à ..., le ...

Digitized by Google

36 Rente perpétuelle

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à..., le ..., contenant constitution d'une rente perpétuelle de 1,000 fr. au capital de 22,000 fr., par M. Maillard, au profit de M. Jardin.

Pour sûreté :

1° De la somme de vingt-deux mille francs, capital de la rente de mille francs créée par l'acte du ..., non exigible, sauf les cas prévus par la loi et ceux stipulés dans l'acte constitutif; laquelle rente est payable, en exemption de toute retenue, en la demeure du créancier, à ..., par semestre, les ..., à partir du ..., ci. . . . . 22.000 f. »»

2e De tous frais de poursuite exigibles à l'événement, évalués à cinq cents francs. . . . . 500 »»

Total à inscrire. . . . . 22.500 f. »»

Par hypothèque spéciale sur : 1° ... (*désigner*).

Il a été stipulé dans l'acte constitutif :

1° Que le défaut de paiement ...

(*Rappeler les conditions pouvant entraîner l'exigibilité du capital ; l'interdiction de faire le rachat avant un délai, etc.*)

37. Rente viagère

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le .... contenant constitution par M. Maillard, au profit et sur la tête de M. Jardin, d'une rente annuelle et viagère de 500 fr., moyennant une somme de 6,000 fr.

Pour sûreté :

1° De la somme de dix mille francs, capital non exigible, sauf dans les cas prévus par la loi et ceux résultant du titre constitutif, mais évalué nécessaire pour assurer le service de la rente viagère de cinq cents francs, créée par l'acte du ..., laquelle rente est payable par semestre les ..., pour commencer le ..., ci . . . . . 10.000 f. »»

2° De tous frais de poursuites exigibles à l'événement, évalués à deux cents francs . . . . . 200 f. »»

Total. . . . . 10.200 f. »»

Digitized by Google

Par hypothèque spéciale sur : 1° ... (*désigner*).

Il a été stipulé dans l'acte constitutif :

1° Qu'à défaut de paiement d'un seul terme d'arrérages, et, un mois après un commandement resté sans effet, le capital de ... deviendrait de plein droit exigible, si bon semblait au crédirentier ;

2° Que la présente inscription et ses renouvellements seraient radiés définitivement sur la représentation de l'acte de décès de M. Jardin, sans mainlevée ni justification de paiement d'arrérages, M. Jardin ayant donné, dans l'acte constitutif, toute autorisation et décharge à M. le conservateur des hypothèques pour faire cette radiation sur la seule justification du décès.

(*Si la rente est reversible, le bordereau doit en faire mention ; dans ce cas, l'inscription sera prise éventuellement au profit de la personne en faveur de laquelle la réversion aura été stipulée*).

38. Fermages

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant bail par M. Jardin à M. Maillard, d'une ferme nommée La Madeleine, pour neuf années, à partir du ..., moyennant un fermage annuel de 5,000 fr., et diverses charges évaluées à 400 fr. par an,

Pour sûreté :

1° De la somme de quinze mille francs, montant de trois années cumulées du fermage de cinq mille francs par an, à prendre, au choix du bailleur, parmi les neuf années du bail : lequel fermage est payable, chaque année, en trois termes égaux, les ..., pour faire le paiement du premier terme le ..., celui du second le ..., et ainsi de suite. . . . . 15.000 f. »»

2° De celle de douze cents francs, évaluation des charges stipulées en sus du fermage, à raison de quatre cents francs par an et ce pour le montant de trois années, au choix de M. Jardin : lesquelles charges le preneur est tenu d'acquitter chaque année, pour commencer en l'année 1896 . . . . . 1.200 »»

A reporter. . . . . 16.200 f. »»

Digitized by Google

Report.	16.200 f. »»
3° Des indemnités qui pourraient être dues par le preneur, à la fin du bail, pour réparations, engrais, pailles et dégradations quelconques ; le tout évalué à quinze cents francs.	1.500 f. »»
4° De tous intérêts de ces sommes, s'il y a lieu. évalués à deux mille francs	2.000 f. »»
5° De tous frais de poursuites, exigibles à l'événement, évalvés à cinq cents francs	500 f. »»
Total à inscrire.	20.200 f. »»

Par hypothèque spéciale sur : 1° ... (*désigner*).

39. Obligation au porteur

Inscription est requise au bureau des hypothèques de Cahors.

Par M. Jardin (Ernest), typographe, demeurant à ..., comme premier porteur du titre de la créance ci-dessous énoncée.

Au profit du porteur de la grosse exécutoire (*ou* du brevet original) de l'acte d'obligation ci-après daté.

Pour lequel domicile est élu à ...

Contre M. Maillard (Alfred), cultivateur, demeurant à ...

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant obligation par M. Maillard, au profit du porteur du titre, d'une somme de mille francs, pour prêt fait par M. Jardin, comme devant être le premier porteur.

Pour sûreté :

1° De la somme de ... (*comme ci-dessus*).

Par hypothèque spéciale sur ... (*désigner*).

Dans l'obligation du ..., il a été dit : que la créance conservée par la présente inscription se transmettrait par la simple remise de la grosse du titre (*ou* du brevet original du titre) ; que cette remise emporterait, au profit du porteur, subrogation dans tous les droits attachés à la créance, et notamment dans l'effet entier de la présente inscription ; et que le porteur pourrait se désister des droits hypothécaires et donner mainlevée de l'inscription, sans autre formalité que la représentation du titre au notaire, qui ferait mention dessus de la mainlevée.

Digitized by Google

40. Crédit

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant ouverture de crédit par M. Jardin au profit de M. Maillard, à concurrence de 20,000 fr.; ce crédit devant consister dans des avances, par simple compte, sur avoirs, et à escompter, à mesure des besoins de M. Maillard, les traites, lettres de change, billets, chèques et autres valeurs qu'il passerait à l'ordre de M. Jardin ; avec condition : que la durée du crédit serait illimitée, mais qu'il cesserait à la volonté de l'une des parties, en prévenant deux mois d'avance; que l'intérêt serait de six pour cent, indépendamment des droits de commission et autres légalement dus; qu'à la cessation du crédit, le reliquat du compte définitif serait payé dans le délai de trois mois, avec l'intérêt au taux commercial.

Pour sûreté :

1° De toutes les sommes qui pourraient être dues en vertu de l'ouverture de crédit, jusqu'à concurrence de vingt mille francs, ces sommes exigibles dans les trois mois de la cessation du crédit, avec l'intérêt au taux de six pour cent. . . 20.000 f. »»

2° Et des frais de poursuites exigibles à l'événement, évalués à mille francs. . . . . 1.000 »»

Total à inscrire. . . . . 21.000 »»

Por hypothèque spéciale sur : 1°... (*désigner*).

41. Créance éventuelle

Inscription est requise ... au profit de M. Jardin ..., domicile élu à..., contre M. Maillard ...

En vertu :

1° D'un contrat passé devant Me ..., notaire à..., le ..., contenant vente par M. Maillard à M. Jardin, d'une maison, située à ..., rue ..., n° .., moyennant le prix de 10,000 fr. ;

2° D'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., aux termes duquel : 1ent, M. Jardin a payé le prix de son acquisition du ...; 2ent, M. Maillard a conféré hypothèque à M. Jardin sur les im-

Digitized by Google

meubles ci-après désignés, à raison des charges hypothécaires grevant la maison par lui acquise.

Pour sûreté :

1° De la somme de dix mille francs, prix de la vente du ..., exigible dans le cas où M. Jardin serait troublé dans la paisible propriété de la maison par lui acquise. . . . . 10.000 f. »»

2° De celle de quatre mille francs, qui serait acquise à titre de dommages-intérêts à M. Jardin, au cas de trouble. . . . . 4.000 »»

3° Des intérêts dont ces sommes pourraient être productives, exigibles à l'événement, évalués à mille francs. . . . . 1.000 »»

4° Des frais de poursuites, s'il y a lieu, évalués à cinq cents francs . . . . . 500 »»

Total à inscrire. . . . . 15.500 f. »»

Par hypothèque spéciale sur : 1° ... (*désigner*).

42. Hypothèque Maritime (1)

Du ... (date en toutes lettres).

INSCRIPTION

Au profit de M. ... (nom, prénoms, profession et domicile), lequel fait élection de domicile à ... (indication du domicile élu), contre M ... (nom, prénoms, profession et domicile).

Pour sûreté :

1° De la somme de ... (en toutes lettres), capital du prêt ci-après énoncé, exigible le ... (date en toutes lettres), et productive d'intérêts à ... (taux de l'intérêt en toutes lettres), par an, payables par ... (année, semestre, etc.), à partir du ... (date à indiquer en toutes lettres). . . . . 10.000 f. »»

2° Des intérêts de deux années et de l'année courante, conservés par la loi, mémoire, ci. . . . . Mémoire.

A reporter. . . . . 10.000 f. »»

(1) Formule officielle.

Digitized by Google

Report. . . . . 10.000 f. »»

3° Et des frais d'exécution, exigibles au fur et à mesure qu'ils seront faits, évalués approximativement à. . . . . 1.000 »»

Total, saut mémoire. . . . . 11.000 f. »»

Résultant d'un acte ... sous-seing privé, fait à ..., le ... (date en toutes lettres), *ou* passé devant Me ..., notaire à ..., le ... (date en toutes lettres), contenant obligation pour prêt et affectation hypothécaire sur ... (indiquer l'espèce et le nom du navire), jaugeant ... (tonnage d'après l'acte de francisation, en toutes lettres), conformément à l'acte de francisation, délivré par M. le ministre des finances, le ... (date d'après l'acte de francisation, en toutes lettres), actuellement immatriculé au bureau d ... (nom du bureau), suivant la soumission y souscrite le ..., sous le n° ... (date et numéro de la soumission en toutes lettres).

Requis par M ... (nom, prénoms, profession et domicile) soussigné.

(*Signature du requérant*).

43. Conservateur des hypothèques (1)

A la diligence de M ... (nom du conservateur), conservateur des hypothèques dans l'arrondissement du tribunal de première instance de ...

Au profit de toutes personnes qui, pour cause d'erreurs ou d'omissions dont la loi rend les conservateurs des hypothèques responsables, auront à exercer une action en garantie sur les biens affectés à son cautionnement et ci-après désignés.

Pour lesquelles personnes domicile est élu au parquet de M. le Procureur de la République près le tribunal de première instance de ... (le tribunal qui a reçu le cautionnement, c'est-à-dire le tribunal du lieu de la situation des biens).

Inscription est requise, en conformité de l'article 7 de la loi du 21 ventôse an VII.

En vertu : 1° d'un acte de cautionnement et d'affectation

(1) Formule officielle.

Digitized by Google

hypothécaire passé le .... devant Me ...,, notaire ..., aux termes duquel M ... a déclaré qu'il se cautionnait lui-même dans les termes de la loi précitée du 21 ventôse an VII, pour raison des sommes et dommages-intérêts dont ledit M... pourrait être tenu envers les parties au sujet de la conservation des hypothèques de ..., ou de toute autre conservation à laquelle il pourrait être appelé, et ce pendant toute la durée de son exercice et dix ans après, jusqu'à concurrence de la somme de ..., et affecté et hypothéqué spécialement à cet effet, jusqu'à concurrence de la même somme de ..., les immeubles ci-après désignés ; 2° d'un jugement en date du ..., par lequel le tribunal civil de ... a reçu le cautionnement.

Contre M ... (nom, prénoms et domicile du conservateur).

Pour sûreté des sommes et dommages-intérêts dont M ... (le conservateur) pourrait être tenu envers les parties au sujet de la conservation de ..., ou de toute autre conservation à laquelle il serait appelé par la suite, et ce, pendant toute la durée de son exercice et dix ans après, conformément à la loi du 21 ventôse an VII, jusqu'à concurrence de .... (indiquer la somme), ci ...

Ladite somme éventuellement exigible dans les cas prévus par la loi.

Sur les immeubles ci-après, situés commune de ... (*désignation très précise et très complète des immeubles*).

III. — MODIFICATIONS DES INSCRIPTIONS

44. Renouvellement

Inscription, par rénovation, est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de ...

Les énonciations du renouvellement sont généralement les mêmes que celles de l'inscription primitive. Cependant, il peut y avoir lieu de mentionner de nouveaux titres, ou de modifier l'exigibilité de la créance.

A la fin du bordereau, on ajoute :

La présente inscription est requise tant pour valoir à sa date

Digitized by Google

comme inscription nouvelle que pour renouveler celle prise au même bureau le ..., vol..., n° ..., qui en renouvelait elle-même de précédentes.

45. Créancier

A. — *Cessionnaire*

Inscription est requise ...,
Au profit de A..., domicile élu ..., contre B...

En vertu :

1° D'un acte contenant obligation pour prêt de 2,000 fr. par B .., au profit de C..., reçu par Me ..., notaire à ..., le ... ;

2° D'un autre acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., aux termes duquel C... a transporté à A... la créance sur B...

B. — *Légataire*

Inscription est requise ...,
Au profit de A..., domicile élu ..., contre B...

En vertu :

1° D'une obligation pour prêt de 2,000 fr., souscrite par B..., au profit de C..., par acte devant Me ..., notaire à ..., le ... ;

2° D'un testament reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant legs par C... à A..., de sa créance de 2,000 fr. sur B... ;

3° Et d'un acte de délivrance de legs reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., consenti par les héritiers de C... au profit de A...

C. — *Héritier*

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,
Au profit de M. Blin (Ludovic) ...,

En qualité de seul héritier de M. Jacques Blin, son père, propriétaire, décédé en sa demeure, à .... le ... (ainsi que le constate un acte de notoriété, reçu par Me ..., notaire à ..., le ...).

Lorsque l'inscription est requise au profit d'un héritier attributaire de la créance en vertu d'un partage, il faut nécessairement

Digitized by Google

viser cet acte. Dans ce cas, le partage est énoncé à la suite des titres de la créance.

D. — *Syndic au nom du failli*

Inscription est requise au bureau des hypothèques de ...,

Au profit de M. Jules Pain, avoué de première instance, demeurant à...,

En qualité de syndic de la faillite de M. Dubin (Auguste), ancien négociant, demeurant à...,

Domicile élu à ..., en la demeure de M. Pain.

Contre M. Gossun (Louis), négociant, demeurant à ...

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de commerce de ..., le ..., portant condamnation au profit de M. Dubin contre M. Gossun.

Pour sûreté ...

E. — *Créancier du créancier*

Inscription est requise au bureau des hypothèques de Toul,

Au profit de M. Marc (Joseph-Alfred), propriétaire, demeurant à...,

A la diligence de M. Eugène Duval, propriétaire, demeurant à..., en qualité de créancier sur M. Marc, d'une somme de..., en principal, indépendamment de tous accessoires, en vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ...

Domicile élu à ...

Contre M. Bertin (Maurice) ...

46. Domicile élu

Domicile élu à Bordeaux, en l'étude de Me Ronet, notaire, et de ses successeurs pour la validité de l'inscription et à Angoulême, en l'étude de Me Verdant, notaire, pour la correspondance et le renvoi des pièces.

Digitized by Google

47. Débiteur

A.—Succession

Contre M. Leclerc (Jean-Paul), propriétaire, demeurant à ..., ou sa succession.

Si les héritiers sont connus, on dit :

Contre M. Leclerc (Jean-Paul), propriétaire, demeurant à ..., décédé, et contre ses héritiers, qui sont :

1° M. Leclerc (Félix-Louis) ... ;
2° M. Leclerc (Jacques) ...

B. — Débiteur et tiers détenteur

Quand les immeubles grevés ont été vendus à une personne chargée de payer la dette, on met :

Contre :

1° M. Leclerc (Jean-Paul), propriétaire, demeurant à ..., Débiteur principal ;

2° M. Voisin (Lucien), négociant, demeurant à ..., Tiers détenteur des immeubles grevés.

C. — Débiteur et caution

Contre :

1° M. Leclerc (Jean-Paul), propriétaire, demeurant à ..., Débiteur principal ;

2° M. Voisin (Lucien), négociant, demeurant à ..., Caution solidaire.

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant : 1° Obligation pour prêt de 2,000 fr. et affectation hypothécaire par M. Leclerc au profit de M. Duval ; 2° cautionnement solidaire et affectation hypothécaire, pour la même somme, au profit de M. Duval, par M. Voisin.

Pour sûreté : 1° ... (comme ci-dessus ...)

Par hypothèque spéciale sur :

1ent. Immeubles appartenant à M. Jean-Paul Leclerc :

Digitized by Google

1° Une pièce de terre ... (*désigner*).

2ent. Immeubles appartenant à M. Lucien Voisin :

1° Une maison ... (*désigner*).

D. — Caution seule

Contre M. Voisin (Lucien), négociant, demeurant à ...

En vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant : 1° Obligation pour prêt de 2,000 fr, par M. Ludovic Martin, au profit de M. X ... ; 2° cautionnement solidaire et affectation hypothécaire par M. Voisin.

Pour sûreté ...

48. Concurrence

La réserve de concurrence est ainsi formulée à la fin du bordereau du créancier premier inscrit :

Dans l'obligation du ..., M. X ... s'est réservé la faculté d'emprunter une somme de ..., avec hypothèque sur les mêmes immeubles, pour venir en concurrence avec la créance de M. Y ..., présentement inscrite.

Puis, à la fin de l'inscription du créancier qui doit venir en concurrence, on insère cette mention :

La présente inscription viendra concurremment avec celle prise au profit de M. X ..., pour sûreté d'une somme principale de ..., en vertu d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le..., ainsi qu'il est stipulé tant dans ce dernier acte que dans celui du ..., énoncé plus haut.

IV. — RÉQUISITIONS

§ 1. — ÉTATS ET CERTIFICATS

49. Individuel d'inscriptions

Je soussigné, requiers M. le Conservateur des hypothèques à ..., de me délivrer l'état des inscriptions non périmées et

Digitized by Google

non radiées, prises contre M. Goubin de Laurière (Eugène-Noël), propriétaire, demeurant à ..., sur tous immeubles...

A ..., le . . (*Signature*).

(*Les noms composés, comme Goubin de Laurière, occasionnent souvent dss erreurs, car il existe des inscriptions contre* GOUBIN, *contre* DE LAURIÈRE, *contre* GOUBIN-LAURIÈRE, *ce qui exige une grande attention*).

50. Sur immeuble désigné

Je soussigné, requiers M. le Conservateur des hypothèques à ..., de me délivrer l'état des inscriptions prises depuis et compris le ..., contre M. Goubin de Laurière (Eugène-Noël), propriétaire, demeurant à ..., sur une pièce de terre en labour, située à ..., nommée ..., contenant...

A ..., le ... (*Signature*).

51. Exclusion d'inscriptions

Je soussigné, requiers M. le Conservateur des hypothèques à ..., de me délivrer l'état des inscriptions ayant une existence légale, prises contre M. Goubin de Laurière (Eugène-Noël), propriétaire, demeurant à ..., sur une maison située à ..., rue ..., n° ..., mais à l'exception des inscriptions suivantes : 1° du 17 mai 1882, vol. 761, n° 18, au profit de M. Lucien Duval; 2° du 12 avril 1883, vol. 783, n° 27, au profit de M. Alfred Martin. Ces deux inscriptions sont formellement exclues.

A ..., le ... (*Signature*).

52. Individuel d'inscriptions et de transcriptions

Je soussigné, requiers M. le conservateur des hypothèques à ..., de me délivrer, du chef de :

1° M. Duval (Louis-François), négociant, demeurant à ..., rue ..., ayant demeuré à ... ;

2° M. Duval (Paul-François), propriétaire, décédé en sa demeure à ..., le...

Et en ce qui concerne les immeubles affectés par acte du ...,

Digitized by Google

devant Me ..., notaire à ..., au profit de M. Lucien Biart, et désignés dans l'inscription à prendre ce jour, et déposée avec les présentes,

L'état :

1° Des inscriptions de toute nature ayant encore une existence légale ;

2° Des transcriptions d'actes, et jugements translatifs ou modificatifs de la propriété, ainsi que des mentions de jugements de résolution, nullité ou rescision d'actes transcrits, autres toutefois que les transcriptions ou mentions énumérées dans l'acte précité du ..., qui sont exclues de la réquisition, savoir: 1° Transcription du ..., vol. ..., n° ...

A ..., le ... (*Signature*).

53. Transcriptions

Je soussigné, requiers M. le conservateur des hypothèques de..., de me délivrer l'état des transcriptions, opérées depuis et compris le ..., d'actes ou jugements translatifs ou modificatifs de la propriété des immeubles désignés dans une inscription prise en son bureau, le ..., vol..., n° ... (*ou* des immeubles ci-après désignés...), du chef de M. Duval (Louis-François), négociant, demeurant à ...

A ..., le ... (*Signature*).

54. Sur transcription

Déposé au bureau des hypothèques de ..., pour être transcrite, l'expédition d'un contrat psssé devant Me ..., notaire à ..., le ... (*ou* d'un jugement rendu par le tribunal civil de ..., le ...), contenant vente par M ... à M...

Sur laquelle formalité, le soussigné requiert la délivrance, en ce qui concerne l'immeuble vendu, et du chef des vendeurs et des précédents propriétaires (*ou* du chef du vendeur seulement. *ou encore* du chef du vendeur et de MM ..., précédents propriétaires, seulement), d'un état contenant :

1° Les inscriptions de toute nature, encore subsistantes, mais non celles radiées ou périmées, ni celle d'office contre M ...,

Digitized by Google

acquéreur (*ou* plus une copie séparée de l'inscription d'office) ;

2° Par extraits succints, les transcriptions et mentions d'actes, jugements et saisies, opérées depuis le ... seulement, autres toutefois que les transcriptions énoncées en l'établissement de la propriété et celle présentement requise ;

A ..., le ... (*Signature*).

55. Sur purge légale

M. le Conservateur des hypothèques à ..., est requis de délivrer l'état des inscriptions d'hypothèques légales prises en son bureau, depuis le ..., date de la transcription opérée au vol..., sous le n° ..., d'un contrat de vente par M. Eugène Lubin à M. Emile Bellet, en ce qui concerne l'immeuble vendu, et du chef tant du vendeur que des précédents propriétaires (*ou*, mais seulement du chef de MM ...).

A ..., le ... (*Signature*).

56. Sur renonciation à l'hypothèque légale

M. le Conservateur des hypothèques à ... est requis de délivrer l'état des inscriptions d'hypothèques légales prises en son bureau contre M. Eugène Lubin, cultivateur, demeurant à ..., depuis le ...

A ..., le ... (*Signature*).

57. Extrait d'inscription

Je soussigné requiers M. le Conservateur des hypothèques à ..., de me délivrer par extraits succincts les inscriptions prises en son bureau contre M. Eugène Lubin, cultivateur, demeurant à ..., ayant demeuré à ..., sur tous immeubles situés à ...

A ..., le ... (*Signature*).

58. Saisies

M. le Conservateur des hypothèques à ..., est requis de délivrer un état contenant les extraits de saisie et de dénonciation

Digitized by Google

de saisies transcrites et mentionnées en son bureau, relatives à un herbage situé à..., nommé..., cadastré section..., n° ..., appartenant à M. Eugène Lubin, cultivateur, demeurant à...

59. Hypothèques judiciaires

Je soussigné, requiers M. le Conservateur des hypothèques à..., de me délivrer un état des incriptions d'hypothèques judiciaires prises en son bureau contre M. Ludovic Corpet, étudiant en droit, résidant à..., et domicilié à...

A... le... (*Signature*).

60. Certificat de renouvellement

Je soussigné, requiers M. le Conservateur des hypothèques à..., de me délivrer un certificat constatant le renouvellement ou le non-renouvellement d'une inscription prise en son bureau, le..., vol. ..., n° ..., au profit de M. Lucien Duval, contre M. Eugène Delange, négociant, demeurant à...

A..., le... (*Signature*).

61. Copie de formalités

M. le Conservateur des hypothèques à... est requis de délivrer la copie d'une inscription opérée en son bureau, le..., vol..., n° ..., au profit de M. Jacques Duval contre M. Ernest Dumont (*ou*, d'une transcription opérée en son bureau, le..., vol..., n° ..., d'un contrat de vente, par M. Ernest Dumont à M. Jacques Duval).

A..., le... (*Signature*).

§ 2. — FORMALITÉS

62. Radiation

M. le Conservateur de... est requis de radier les inscriptions dont la mainlevée a été donnée par l'acte ci-contre, et de déli-

Digitized by Google

vrer un seul certificat de radiation (*ou* et de délivrer deux certificats de radiation : l'un, de l'inscription, vol ..., n° ..., et l'autre, des inscriptions, vol ..., n° ... et vol ..., n° ...).

A ..., le ... (*Signature*).

63. Subrogation

M. le Conservateur de ... est requis de mentionner la subrogation résultant de l'acte ci-contre, au profit de M ..., dans l'effet de l'inscription, vol ..., n° ..., et de délivrer une copie de cette inscription avec la mention de subrogation (*ou* et de délivrer un simple certificat de subrogation).

A ..., le ... (*Signature*).

64. Transcription

Le soussigné, requiert M. le Conservateur des hypothèques à ... de transcrire sur ses registres l'expédition ci-jointe d'un contrat passé devant Me ..., notaire à ..., le ..., contenant vente par M. Bail à M. Tortin.

A ..., le ... (*Signature*).

65. Transcription partielle

Déposé à la conservation des hypothèques de ..., l'expédition d'un acte reçu par Me ..., notaire à ..., le ..., contenant bail et promesse de vente par M. Duval à M. Primot.

M. le Conservateur est requis de transcrire seulement les parties de l'acte relatives au bail, lesquelles sont entourées à l'encre rouge sur l'expédition.

A ..., le ... (*Signature*).

66. Antériorité ou concurrence

M. le Conservateur de ..., est requis de mentionner en marge des inscriptions du 17 mai 1896, vol. 842, n° 36, et du 26 juin 1897, vol. 860, n° 312, l'antériorité (ou la concurrence) consentie par M. Duval à M. Tostain, suivant acte reçu par Me ..., no-

Digitized by Google

taire à ..., le..., et de délivrer un certificat constatant l'accomplissement de ces formalités (*ou* délivrer une copie des inscriptions avec les mentions d'antériorité).

A ..., le ... (*Signature*).

67. Mention de renonciation

Déposé à la conservation des hypothèques de ..., l'expédition d'un acte reçu par Me ..., notaire à..., le ..., contenant renonciation à l'hypothèque légale par Mme ...

M. le Conservateur est requis de mentionner cette renonciation en marge de la transcription faite en son bureau le 3 juillet 1897, vol. 1720, no 416, de la vente par M. ..., à M. ...

A ..., le ... (*Signature*).

Digitized by Google

Digitized by Google

TABLE DES MATIÈRES

Pages

INTRODUCTION 9

CH. Ier. Transcriptions 37
1re Sect. Généralités . . . . . *Id.*
2e Sect. Actes soumis à la transcription 42
Art. 1er. Ventes . . . . . *Id.*
Art. 2e. Donations 48
Art. 3e. Contrats de mariage 49
Art. 4e. Sociétés 50
Art. 5e. Partages et licitations 51
Art. 6e. Jugements d'adjudication 53
Art. 7e. Baux 54
Art. 8e. Renonciations 56
Art. 9e. Antichrèses 57
Art. 10e Résolutions 58
Art. 11e. Transactions 60
3e Sect. Effets de la transcription 61
Art. 1er. Effets généraux . . . . . *Id.*
Art. 2e. Qui peut invoquer le défaut de transcription? 63
Art. 3e. Qui ne peut invoquer le défaut de transcription ? 66
Art 4e. Conflit de transcriptions et d'inscriptions . . 68
4e Sect. Transcriptions spéciales 71
Art. 1er. Expropriation publiques et ventes administratives . . . . . *Id.*
Art. 2e. Dessèchement de marais 73
Art. 3e. Saisies immobilières . . . . . *Id.*

CH. IIe. Privilèges 75
1re Sect. Privilèges sur les meubles 76

Digitized by Google

Art. 1er. Privilèges généraux 77
1° Frais de justice. . . . . *Id.*
2° Frais funéraires 79
3° Dernière maladie. 81
4° Mois de nourrice 82
5° Salaires des gens de service. . . . . *Id.*
6° Fournitures de subsistances. 83
7° Séparation des patrimoines. 84
8° Trésor public 85
Art. 2e Privilèges spéciaux. 89
1° Bailleur 89
2° Semences, ustensiles et frais de récolte . . . 95
3° Gagiste 97
4° Frais faits pour la conservation 107
5° Vendeur de meubles 108
6° Fournitures de l'aubergiste. 113
7° Voiturier. 114
8° Cautionnement de fonctionnaires 115
9° Cautionnements divers. 118
10° Ouvriers et fournisseurs pour travaux publics 119
11° Sous-traitants 120
12° Privilèges commerciaux. 121
2e Sect. Privilèges sur les immeubles. 127
Art. 1er. Vendeur. . . . . *Id.*
Art. 2e. Bailleur de fonds. 131
Art. 3e. Copartageant. 132
Art. 4e. Constructeur. 135
Art. 5e. Dessèchement de marais 138
Art. 6e. Mines. 139
Art. 7e. Débets des comptables publics . . . . . *Id.*
Art. 8e. Drainage 140
Art. 9e. Antichrésiste 141
Art. 10e. Crédit foncier 142
Art. 11e. Contribution foncière. . . . . *Id.*
3e Sect. Privilèges sur meubles et immeubles 143
Art. 1er. Séparation des patrimoines. . . . . *Id.*
Art. 2e. Droits de mutation par décès. 156
Art. 3e. Privilèges portant subsidiairement sur les immeubles 159

Digitized by Google

4e Sect. Conservation des privilèges 161
Art. 1er. Vendeur. 162
Art. 2e. Copartageant. 165
Art. 3e. Architectes. 168
Art. 4e. Séparation des patrimoines. 170
Art. 5e. Trésor public . . . . . *Id.*
Art. 6e. Dessèchement de marais. 171
Art. 7e. Drainage. 172
5e Sect. Classement des privilèges 173
Art. 1er. Généralités . . . . . *Id.*
Art. 2e. Privilèges sur les meubles 175
1o Privilèges généraux . . . . . *Id.*
2o Privilèges spéciaux. 176
3o Conflit de privilèges. 178
Art. 3e. Privilèges sur les immeubles. 180
Art. 4e. Privilèges du trésor. 182
1o Contributions directes. 183
2o Droits et amendes de timbre. 183
3o Douanes. 183
4o Contributions indirectes. 184
5o Comptables. 184
6o Frais de justice criminelle. 185
7o Droits de mutation par décès 185

Ch. IIIe. Hypothèque. 187
1re Sect. Généralités. . . . . *Id.*
Art. 1er. Caractères. 187
Art. 2e. Biens susceptibles d'hypothèque. 189
Art. 3e. Etendue de l'hypothèque. 192
2e Sect. Hypothèques conventionnelles. 194
I. Hypothèques ordinaires. . . . . *Id.*
Art. 1er. Capacité du constituant. . . . . *Id.*
Art. 2e. Formes de la constitution. 208
Art. 3e. Spécialité de l'hypothèque 211
Art. 4e. Supplément d'hypothèque 213
Art. 5e. Translation d'hypothèque. 215
Art. 6e. Applications de l'hypothèque conventionnelle. 216
1o Prêt à intérêt. 220

Digitized by Google

2° Constitution de rente perpétuelle. 223
3° Constitution viagère. 225
4° Promesse de prêt. 226
5° Garantie de trouble ou d'éviction. 231
6° Loyers ou fermages. 232
7° Entreprise. 233
8° Mandat . . . . . *Id.*
9° Cautionnement. 234
II. Hypothèques particulières. 237
Art. 1er. Actes étrangers . . . . . *Id.*
Art. 2e. Actes administratifs 238
Art. 3e. Navires 239
3e Sect. Hypothèques légales. 241
Art. 1er. Notions générales . . . . . *Id.*
Art. 2e. Femmes mariées. 246
1° Droits et créances garantis . . . . . *Id.*
2° Immeubles grevés 250
3° Réduction 254
4° Date de l'hypothèque. 260
Art. 3e. Mineurs et interdits. 264
1° Personnes jouissant de cette hypothèque. . . *Id.*
2° Date de l'hypothèque. 267
3° Créances garanties. 269
4° Réduction 271
Art. 4e. Etablissements publics. 273
Art. 5e. Légataires. 275
Art. 6e. Faillite 277
Art. 7e. Privilèges dégénérés en hypothèques. . . 278
4e Sect. Hypothèques judiciaires. 279
5e Sect. Rang des hypothèques. 286
Art. 1er. Règles légales. . . . . *Id.*
Art. 2e. Règles conventionnelles. 289
1° Concurrence. . . . . *Id.*
2° Antériorité. 290

CH. IVe. Inscription des privilèges et hypothèques. . . . 293
1re Sect. Généralités. . . . . *Id.*
2e Sect. Hypothèques conventionnelles. 304
App. Hypothèques maritimes. 317

Digitized by Google

3e Sect. Hypothèques judiciaires. 318
4e Sect. Hypothèques légales. 323
Art. 1er. Femmes mariées. . . . . *Id.*
1° Au profit de la femme. . . . . *Id.*
2° Au profit des créanciers subrogés 329
Art. 2e. Mineurs et interdits. 331
Art. 3e. Etat et établissements publics. 333
Art. 4e. Légataires. 335
Art. 5e. Créanciers de faillite. 336
5e Sect. Privilèges. 337
Art. 1er. Vendeur. . . . . *Id.*
Art. 2e. Cohéritier et copartageant. 339
Art. 3e. Constructeur. 340
Art. 4e. Séparation des patrimoines. 341
Art. 5e. Trésor sur les comptables. 342
Art. 6e Trésor sur les condamnés. 343
6e Sect. Intérêts conservés par l'inscription. 344
7e Sect. Renouvellement des inscriptions. 348
Art. 1er. Durée des inscriptions . . . . . *Id.*
Art. 2e. Formalités du renouvellement. 352
Art. 3e. Utilité du renouvellement. 354
8e Sect. Modifications des inscriptions 357
Art. 1er. Changement de créancier. . . . . *Id.*
Art. 2e. Antériorité et concurrence 358
Art. 3e. Prorogation de délai 359
Art. 4e. Changement de domicile élu 360
Art. 5e. Rectification des inscriptions. . . . . *Id.*
Art. 6e. Réductions. 361

CH. Ve. Effets des privilèges et hypothèques 363
1re Sect. Effets généraux . . . . . *Id.*
2e Sect. Droits du propriétaire. 371
3e Sect. Tiers détenteur. 377
Art. 1er. Droit de poursuite . . . . . *Id.*
Art. 2e. Exceptions. 380
Art. 3e. Alternatives accordées au tiers détenteurs. 383
1° Paiement . . . . . *Id.*
2° Délaissement. 385
3° Purge 389

Digitized by Google

4° Expropriation. 389
Art. 4e. Rapports du tiers détenteur avec les créanciers 390
Art. 5e. Effets de l'expropriation 392
Art. 6e. Recours du tiers détenteur 393
App. Effets de l'hypothèque maritime 397

CH. VIe. Transmission des privilèges et hypothèques. . . 399
1re Sect. Notions générales. . . . . *Id.*
2e Sect. Successeurs à titre gratuit. 400
3e Sect. Subrogés. 402
Art. 1er. Paiement avec subrogation . . . . . *Id.*
Art. 2e. Cessionnaires.. 406
4e Sect. Subrogation dans l'hypothèque légale. 410
Art. 1er. Femme mariée. . . . . *Id.*
Art. 2e. Mineur. 415

CH. VIIe. Extinction des privilèges et hypothèques 416
1re Sect. Extinction de l'obligation principale 417
1° Paiement. 418
2° Consignation. 419
3° Remise de dette 420
4° Novation. 420
5° Compensation.. 423
6° Confusion. 424
7° Collocation. 425
2e Sect. Renonciation 426
3e Sect. Purge (renvoi). 428
4e Sect. Prescription. . . . . *Id.*
Art. 1er. Immeubles aux mains du débiteur. 429
Art. 2e. Immeubles aux mains d'un tiers détenteur. 431
Art. 3e. Prescriptions particulières 434
5e Sect. Causes diverses d'extinction. 439
Art. 1er. Perte de la chose grevée . . . . . *Id.*
Art. 2e. Résolution de la propriété. 440
Art. 3e. Réduction de l'hypothèque (renvoi).. . . . 443
Art. 4e. Défaut d'inscription. . . . . *Id.*
Art. 5e. Défaut de production à l'ordre. . . . . *Id.*
Art. 6e. Collocation inutile 444
Art. 7e. Omission de l'inscription 445

Digitized by Google

CH. VIIIe. Purge des privilèges et hypothèques. 447
1re Sect. Généralités . . . . . *Id.*
Art. 1er. Objet de la purge. . . . . *Id.*
Art. 2e. Acquéreurs admis à purger. 449
Art. 3e. Acquisitions dispensées de purge 452
Art. 4e. Frais de purge. 455
2e Sect. Purge des hypothèques inscrites 456
Art. 1er. Formalités à remplir . . . . . *Id.*
Art. 2e. Ventilation des acquisitions complexes. . . 460
Art. 3e. Portée et effet de l'offre. 462
Art. 4e. Suites des notifications. 464
1o Surenchère. 465
2o Mise en vente. 471
3o Défaut de surenchère. 475
Art. 5e. Renonciation à surenchère 476
3e Sect. Purge des hypothèques maritimes 478
4e Sect. Purge des hypothèques légales non inscrites . 479
Art. 1er. Qui peut purger . . . . . *Id.*
Art. 2e. Formalités à remplir 481
1o Dépôt de copie collationnée. . . . . *Id.*
2o Notifications. 483
3o Affiche. 486
4o Insertion. . . . . *Id.*
Art. 3e. Preuve de la purge. 488
Art. 4e. Effets de la purge. 489
Art. 5e. Renonciation à hypothèque légale par la femme 493
Art. 6e Purge du Crédit foncier. 498

CH. IXe. Actions et exécutions. 502
1re Sect. Généralités. . . . . *Id.*
2e Sect. Mesures conservatoires 503
Art. 1er. Scellés et inventaire 504
Art. 2e. Opposition à partage. 506
3e Sect. Exercice des droits du débiteur. 508
4e Sect. Action paulienne ou révocatoire 510
5e Sect. Saisies. 513
Art. 1er. Saisie-arrêt 522
Art. 2e. Saisie-gagerie 530

Digitized by Google

Art. 3e. Saisie foraine. 532
Art. 4e. Saisie revendication. . . . . *Id.*
Art. 5e. Saisie exécution. 534
Art. 6e. Saisie brandon. 536
Art. 7e. Saisie de rentes. 537
Art. 8e. Saisie de navires. 538
Art. 9e. Saisie immobilière 540
1o Qui peut saisir . . . . . *Id.*
2o Quels biens. 542
3o Contre qui. 545
4o Formalités de la saisie. 547
6e Sect. Résultat des exécutions 554
I. Distributions mobilières 555
Art. 1er. Distribution volontaire . . . . . *Id.*
Art. 2e. Distribution judiciaire. 557
Art. 3e. Distribution de prix de navires 563
Art. 4e. Faillite et liquidation judiciaire 565
II. Distributions immobilières. 570
Art. 1er. Ordre consensuel. . . . . *Id.*
Art. 2e. Ordre judiciaire amiable 573
Art. 3e. Distribution par jugement. 578
Art. 4e. Ordre judiciaire forcé. 579
Art. 5e. Effets des collocations. 584
Art. 6e. Incidents des ordres. 586
1o Ventilation. . . . . *Id.*
2o Jonction d'ordres. 588
3o Consignation. 589
4o Intervention. 590
5o Folle enchère. 591
6o Sous-ordre. 593

Ch. Xe. Radiation des inscriptions. 596
1re Sect. Généralités. . . . . *Id.*
2e Sect. Radiation volontaire. 602
Art. 1er. Absents. 603
Art. 2e. Aliénés. 604
Art. 3e. Cessionnaire. 605
Art. 4e. Conseil judiciaire. 606
Art. 5e. Faillite et liquidation judiciaire. 607

Digitized by Google

Art. 6e. Femmes mariées 611
Art. 7e. Interdiction 616
Art. 8e. Mandataire 617
Art. 9e. Minorité 619
Art. 10e. Sociétés 623
Art. 11e. Rente viagère 626
Art. 12e. Succession et legs 627
Art. 13e. Usufruit 632
Art. 14e. Inscription d'office 633
3e Sect. Radiations administratives 638
4e Sect. Radiations judiciaires 641
Art. 1er. Jugements . . . . . *Id.*
Art. 2e. Ordres 650
5e Sect. Radiations diverses 654
Art. 1er. Hypothèque maritime . . . . . *Id.*
Art. 2e. Saisie 655
6e Sect. Réduction des inscriptions 656
7e Sect. Effets de la main-levée et de la radiation . . 660
8e Sect. Frais de main-levées et radiations 663

CH. XIe. Conservateurs des hypothèques 665
1re Sect. Attributions des conservateurs . . . . . *Id.*
2e Sect. Formalités hypothécaires 671
Art. 1er. Transcriptions et mentions . . . . . *Id.*
1° Transcriptions . . . . . *Id.*
2° Mentions 673
Art. 2e Inscriptions et modifications 674
1° Inscriptions requises . . . . . *Id.*
2° Inscription d'office 675
3° Modifications 678
Art. 3e. États et certificats 683
1° Généralités . . . . . *Id.*
2° États individuels 686
3° États sur immeubles désignés 687
4° États sur transcription 688
5° États de transcription 691
6° Extraits d'inscriptions et transcriptions . . . *Id.*
3e Sect. Responsabilité des conservateurs 692
Art. 1er. Pénalités 693

Digitized by Google

Art. 2e Responsabilité civile 693
1o Transcriptions et inscriptions. 694
2o Etats. 695
3o Radiation 696
Art. 3e. Instances 698

CH. XIIe. Droits et salaires 701
1re Sect. Droits du trésor. . . . . *Id.*
Art. 1er. Généralités. . . . . *Id.*
Art. 2e. Inscriptions 703
Art. 3e Transcriptions 798
Art. 4e Timbre. 712
2e Sect. Salaires des conservateurs. 714
Art. 1er Généralités. . . . . *Id.*
Art. 2e Applications du tarif 718
1o Dépôts. . . . . *Id.*
2o Inscriptions . . . . . *Id.*
3o Changements de domicile, subrogations . . . 720
4o Radiations. 721
5o Transcriptions d'actes 723
6o États d'inscriptions 724
7o États de transcriptions 726
8o Duplicata de quittance 728
9o Saisies. . . . . *Id.*
Art. 3e. Règles particulières 730
Art. 4e. Restitution de Salaires 731

Digitized by Google

TABLE DES FORMULES

I. — INSCRIPTIONS DE PRIVILÈGES

Privilège de vendeur

1. Vendeur 733
2. Bailleur de fonds. 734
3. Notaire pour frais de vente 735
4. Échangiste. 736

Privilège de copartageant

5. Soulte. 736
6. Garantie de partage. 737
7. Garantie de dettes . . . . . *Id.*
8. Colicitant 738

Privilège de séparation des patrimoines

9. Créancier 739
10. Légataire . . . . . 740.

Privilège de constructeur

11. En vertu de l'état de lieux 741
12. En vertu de la réception des travaux. . . . . *Id.*

Privilèges du Trésor pubblic

13. Contre un comptable. 742
14. Contre un condamné . . . . . *Id.*

Digitized by Google

II. — INSCRIPTIONS D'HYPOTHÈQUES

Hypothèque judiciaire

15. Créance civile 743
16. Créance commerciale. 744
17. Créance indéterminée. 745

Hypothèques légales

18. Masse contre le failli 745
19. Après le concordat 746
20. Femme pendant le mariage 747
21. Femme avec précision de créances. 748
22. Femme après séparation de biens . . . . . *Id.*
23. Après dissolution du mariage 749
24. Créancier subrogé par la femme. 750
25. Mineur contre son tuteur 751
26. Interdit contre son tuteur. . . . . *Id.*
27. Majeur contre son ancien tuteur. 752
28. État contre un comptable. 753
29. Commune contre un comptable . . . . . *Id.*
30. Légataire 754

Hypothèques conventionnelles

31. Inscription simple 754
32. Conventionnelle et légale 755
33. id. id. 757
34. Intérêts échus 758
35. Biens advenus au débiteur . . . . . *Id.*
36. Rente perpétuelle. 759
37. Rente viagère . . . . . *Id.*
38. Fermages 760
39. Obligation au porteur. 761
40. Crédit 762
41. Créance éventuelle . . . . . *Id.*

Digitized by Google

42. Hypothèque maritime. 763
43. Conservateur des hypothèques. 764

III. — MODIFICATIONS DES INSCRIPTIONS

44. Renouvellement 765
45. Créancier 766
46. Domicile élu 767
47. Débiteur. 768
48. Concurrence 769

IV. — RÉQUISITIONS

États et Certificats

49. Individuel d'inscriptions. 769
50. Sur immeuble désigné 770
51. Exclusion d'inscriptions. . . . . *Id.*
52. Individuel d'inscriptions et de transcriptions. . . . . *Id.*
53. Transcriptions 771
54. Sur transcription. . . . . *Id.*
55. Sur purge légale 772
56. Sur renonciation à l'hypothèque légale. . . . . *Id.*
57. Extrait d'inscription. . . . . *Id.*
58 Saisies. . . . . *Id.*
59. Hypothèques judiciaires. 773
60. Certificat de renouvellement. . . . . *Id.*
61. Copie de formalités, ... 773

Formalités

62. Radiation 773
63. Subrogation 774
64. Transcription. . . . . *Id.*
65. Transcription partielle . . . . . *Id.*
66. Antériorité ou concurrence . . . . . *Id.*
67. Mention de renonciation. 775

Digitized by Google

TABLE DES TEXTES

VISÉS DANS CET OUVRAGE

I. — CODE CIVIL

ART.	N°s
19	1726
108	1294
111	1491
112	1686
120	599, 1687
121	1740
125	1687
126	1687
128	496
132	1689
141	681
215	1474, 1486
217	490
219	490
220	490
221	1713
223	1713
224	1486
227	831
251	1725
252	1725
311	1724
318	677
361	679
384	1386
389	1741
394	680
395	682
396	679
397	1741
405	1741
417	678
418	684
420	677
439	697
450	676, 1486, 1743
457	63, 487
458	487
461	1778, 1790
472	1754
475	1133
482	1297, 1473, 1486, 1742
484	1743
487	488
497	676, 1692, 1731
499	1486
505	1731
509	487, 1730
513	489, 676, 1486, 1698
517	42
528	133, 478
529	66, 133
535	133, 235, 236
547	1026
556	482
595	64
596	66
601	599
621	481
622	1377
624	481
634	1386
639	1386
656	70
661	307
699	70
711	87
724	365
767	1777
770	1780
772	599
780	69
785	68
788	1377
797	1394
802	351, 1115
808	1112
813	1785
820	1354
821	1356
838	677
841	79
859	508
865	1175
872	551
873	351, 472, 758, 997, 1017, 1035
875	315
876	1035
877	363, 1394
878	162, 351, 356, 453, 885
879	362
880	162, 365, 366
881	356
882	1361
883	57, 1044, 1179, 1781
884	313
920	508
929	508, 1175
938	1044
939	2, 42, 93
940	15, 632
941	88, 109, 509
942	16
943	1201
952	634, 1175
953	305, 508
954	305, 1175
958	1180
960	508
961	508, 509
963	970, 1175
964	970
1004	1044, 1788
1006	1787
1007	1788
1008	1788
1009	472, 1035
1011	1789
1012	472, 1035
1014	1789
1017	375, 616, 709, 861
1020	1035
1026	1791
1043	68

Digitized by Google

1048 ..... 66, 507
1053 1377
1054 ..... 634, 1175
1069 2, 15, 46, 1069
1071 19
1075 509
1076 47
1082 45
1084 44
1120 28
1128 87
1129 601
1130 601
1141 202
1154 560
1162 556
1166 786, 970, 1351, 1355, 1371 à 1373 1375, 1477, 1551, 1650, 1788
1167 ..... 356, 1351
1179 ..... 24, 747
1180 ..... 585, 1352
1184 ..... 244, 747
1185 1392
1186 1892
1187 561
1188 536, 568, 833. 975, 1392
1189 23
1200 551
1213 1067
1217 551
1220 351, 472, 551,
1221 472, 758, 997
1229 567
1236 1091
1242 1420
1244 1393
1247 561
1248 574, 1631, 1910, 1912
1249 1044, 1052, 1092
1250 268, 316, 329, 411, 439, 1055, 1349, 1695
1251 302, 935, 970, 1007, 1056, 1695
1252 440, 1053, 1056
1254 1094
1257 1095
1261 1095
1271 1000
1275 .... 1101, 1107
1277 .... 1118, 1801
1278 1104
1281 1103
1283 1098
1285 1097
1289 1109
1290 1109
1294 1110
1295 ..... 1063, 1112
1298 ..... 1112, 1420
1299 ..... 1109, 1111
1300 1113
1301 ... . 1114, 1115
1302 1087
1303 1087
1322 1046
1338 ..... 29, 504
1387 644
1401 50
1408 11, 57, 79, 501
1409 736
1421 ..... 509, 1712
1425 30
1428 1474, 1713, 1802
1430 64
1440 1036
1442 691
1444 1723
1447 1377
1449 1716
1450 632
1457 68
1464 1377
1474 62
1487 794
1492 41
1498 50
1499 632
1502 632
1506 52
1508 52
1515 632
1526 51
1528 1712
1530 50
1531 .... 1715, 1802
1536 .... 1716, 1803
1547 1036
1549 .... 50, 1474
1554 1387
1555 ..... 491, 1387
1556 ..... 491, 1387
1557 491
1558 63, 491, 1387
1560 632, 1807, 1953
1576 ..... 1720, 1803
1583 87
1587 25
1593 18
1595 41
1612 247
1636 1238
1630 1038
1640 1038
1654 244, 247, 305, 510, 1350
1656 1350
1673 303, 305, 1175
1686 57
1690 199, 213, 981, 1063, 1073, 1074, 1471
1692 439, 1044, 1062, 1694
1699 79
1705 511
1707 39
1717 75
1718 64
1728 548
1740 593
1743 108
1753 175
1782 256
1792 548
1859 1762
1878 970
1905 548
1907 556
1909 565
1911 ..... 548, 566
1912 ..... 568, 810
1913 568
1961 361
1963 ..... 548, 571
1969 571
1977 970
1978 ... 305, 572, 810
1981 1776
1982 573
1987 1735
1988 ..... 498, 1735
1991 596
1993 548
1994 1738
1998 ..... 28, 1738
1999 18
2002 310
2011 ..... 598, 601
2012 601
2018 1256
2023 998
2029 1056
2037 603
2039 935
2040 ..... 598, 1256
2044 86
2071 196
2073 ..... 123, 196
2075 ... 199, 202, 213
2078 204
2079 204
2081 206
2082 ..... 207, 209
2083 210
2084 211
2085 343
2087 343
2091 ..... 345 975

Digitized by Google

2092 247, 1350, 1402
2093 ..... 397, 1350
2094 1350
2095 123
2096 124, 436, 450
2097 125
2098 456
2099 126
2100 131
2101 129, 131, 244, 393, 398, 442, 448, 452, 453, 460 464,465,1643
1° 140
2° 144
3° 147
4° 152, 155, 447
5° 159
2102 129, 131, 175, 444, 448, 460, 465, 1436, 1449
1° 175, 178, 179, 181 à 183, 191, 340, 447, 464
2° 123, 196
3° 230
4° 191, 235, 242, 245, 247
5° 249, 253
6° 256
7° 262
2103 129, 294, 453, 455, 464, 466
1° 293, 300
2° 308, 309
3° 311
4° 320,327,482,883
5° 329, 334
2104 129, 132, 393, 452, 1643
2105 132, 393, 452
2106 755
2107 398
2108 15, 93, 397, 398, 400, 408, 867, 869, 1251, 1665, 1952
2109 313, 314, 413, 414,417,877,949
2110 334, 421, 883
2111 162, 351, 354, 361, 367, 382, 425, 763, 765, 861, 885, 888
2112 438, 616, 1044
2113 361, 367, 399, 419, 480, 616, 718
2114 375, 470, 758, 948, 959, 985, 1089, 1889
2115 474
2116 476
2117 476, 600, 721
2118 42, 478, 482, 485, 600
2119 481, 973, 1523
2121 172, 337, 509, 615, 632, 676, 678, 702, 857
2122 476 518, 634, 708
2123 518, 721, 723, 726, 727, 733, 735, 1848
2124 ..... 476, 485
2125 505, 634, 1087, 1175
2126 ..... 487, 496
2127 520
2128 ..... 496, 604
2129 516, 529, 752
2130 516, 746, 1888
2131 535, 971, 975, 983, 1174
2132 548, 550, 586, 591, 597, 601, 799, 1888
2133 482, 959, 960
2134 470, 477, 586, 710, 716, 735, 738, 743, 755, 857
2135 622, 630, 632, 665, 684, 687, 744, 763, 765, 775, 831
2136 ..... 853, 850
2137 851
2138 ..... 834, 853
2139 835, 852, 1292
2140 643, 644, 841
2141 ..... 697, 841
2142 841
2143 ..... 697, 1087
2144 648
2145 697
2.46 494, 755, 763, 765, 1087
2147 ..... 113, 748
2148 382, 518, 586, 748, 778, 781, 822, 825, 841, 861, 871, 882, 1888
1° 783, 788
2° 791
3° 795
4° 550, 778, 805, 828, 900
5° 812
2149 ..... 792, 887
2150 ..... 768, 1947
2151 294, 765, 802, 896, 900, 907, 1009, 1094
2152 790, 936, 937, 1781
2153 791, 840, 854, 859, 861
2154 755, 910, 1684
2155 18, 773, 930, 2057
2156 776, 790, 1838, 1842
2157 1120, 1662, 1672
2158 758, 1121, 1667, 1672, 1672, 1674, 1738 *bis*, 1782, 1798
2159 740, 776, 830, 1839,1842 à 1844, 1886
2160 1782, 1830, 1899
2161 739, 740, 830, 945, 1087, 1885, 1886, 1899
2162 1891
2163 575, 739, 945, 1885, 1897
2164 739, 1885, 1897
2165 ..... 739, 1893
2166 470, 735, 948, 985
2167 989, 1007, 1833
2168 ..... 991, 1009
2169 958, 985, 988, 989, 1024, 1025, 1227
2170 993, 996, 998
2171 995
2172 991, 1012, 1015
2173 1014, 1021, 1023
2174 ..... 63, 1022
2175 971, 1027, 1028
2176 387, 903, 1025, 1245, 1586
2177 1032
2178 ..... 1033, 1037
2179 1024
2180 93, 471, 1087, 1119, 1126, 1127, 1128, 1139, 1684, 1900
2181 3, 11, 15, 93, 1089, 1195, 1197, 1225, 1936
2182 1211
2183 387, 931, 991, 1024, 1045, 1227, 1228, 1231, 1238, 1279, 1613
2184 970, 1200, 1201, 1231, 1242, 1601
2185 1247, 1249, 1253,

Digitized by Google

.... 1256, 1257
2186 .... 1247, 1269
2187 ..... 63, 1262
2188 .... 1223, 1267
2189 ..... 63, 1264
2190 ..... 1258, 1274
2191 1265
2192 1233, 1238 1633
3193 ..... 832, 1279
2194 387, 687, 949, 1195, 1285, 1291, 1303, 1304, 1307, 1601
2195 622, 763, 832, 849, 1313, 1314, 1316, 1319, 1320, 1602
2196 1496, 1974, 2000
2197 1189, 1679, 2003, 2007, 2010, 2011, 2013
2198 950, 1087, 1190 1253, 1643
2199 1929, 2009, 2023
2200 81, 104, 1923, 1924, 1927, 2010, 2072, 2073, 2087
2201 1922
2202 .... 2004, 2006
2203 .... 2001, 2006
2204 .... 1025, 1476
2205 141, 1373, 1478
2206 1484
2207 1484
2208 .... 1486, 1487
2209 1479
2210 1480, 1490, 1637
2211 .... 1481, 1490
2212 1485
2213 1469
2214 1471
2215 1470
2216 .... 1470, 1475
2217 1491
2218 1476
2225 1377
2229 1138
2242 1145
2244 ..... 1134, 1154
2248 ..... 1134, 1145
2252 1143
2256 1143
2257 1129. 1132, 1143
2262 1127, 1129, 1130, 1138
2263 ..... 930, 1135
2265 ..... 1139, 1144
2266 1144
2268 1140
2269 1140
2271 1167
2272 1160, 1161, 1164, 1165
2273 ..... 1156, 1157
2277 ..... 178, 1151
2279 176, 244, 973, 1486
2280 186

II. — CODE DE PROCÉDURE

7 723
49 .... 1839, 1841
54 520
59 1842
69 1295
72 1839
74 730
122 1392
125 ..... 1352, 1392
130 2021
146 1399
147 1850
155 ..... 1470, 1852
156 723, 1853, 1854
157 1852
158 1853
159 ..... 1470, 1854
171 1843
337 1841
339 ..... 1362, 1841
397 1410
417 1400
443 1605, 1850, 1851
444 ..... 699, 1850
445 1851
450 1470
474 1788
545 1399
546 605, 726, 1848
548 1056, 1849, 1856, 1872, 1881
551 1399, 1405, 1443 1450, 1469
556 1401
557 950, 1402, 1404, 1420
558 1405
559 1407
560 1419
561 1419
563 1408
564 1409
565 1410
568 1414
570 1415
575 1417
576 1416
577 1415
578 1418
579 1418
581 .... 1381, 1776
582 1381
583 .... 1399, 1444
584 1444
592 1385
595 1446
607 1445
608 ..... 246, 1445
609 1448
610 1448
613 1446
614 1446
617 1446
624 1350
626 ..... 1450, 1451
627 1450
629 1453
634 1453
635 1453
636 ..... 1399, 1454
637 1455
638 1458
640 1455
641 1456
643 1944
648 1458
649 1350
654 1457
656 1418, 1448, 1529
657 141, 1148, 1529
658 1530
659 1532
660 ..... 1532, 1534
661 178, 447, 1449 1537
662 137, 447, 1449
663 1533, 1539, 1542
664 1539
665 1546
666 1543
668 1543
669 1544
670 1545
671 ..... 1546, 1548
672 1549
673 988, 1025, 1399, 1491
674 ..... 989, 1491
675 1492

Digitized by Google

677 1493
678 121, 1494, 1941
679 121, 1494, 1495, 1941
680 121, 1494, 1495, 1941
681 ..... 962, 1497
682 121,387,980,1495
683 962
684 982
685 121, 387, 962, 980, 1495, 1497
686 121, 979, 1495
687 ..... 121, 979
690 1499
691 1500
692 407, 931, 1045, 834, 1496, 1501, 1502
693 1503, 1878, 1880, 1944
694 1504
695 1504
696 ..... 1307, 1505
698 1308
703 ..... 1393, 1506
704 1506
705 1507
706 1509
707 1507
708 1512
709 1275
710 1512
715 1494
716 ..... 1510, 1944
717 63, 93, 407, 832, 849, 927, 949 951 1213, 1215, 1501, 1511, 1602
718 ..... 63, 1513
719 ..... 121, 1495
720 121, 1495, 1941
723 510
727 1513
728 1478
729 1478
731 1510
733 306, 1516, 1645
734 .... 1350, 1518
735 1518
740 1517
742 63, 957, 1389
743 .... 1481, 1514
744 1514
746 1516
748 1944
750 .... 1588, 1589
751 1590 à 1592, 1594, 1662, 1832, 1864
752 1596
753 931, 1045, 1607
754 1087, 1184, 1608
755 951, 1087, 1184, 1608, 1609, 1612, 1614
756 ..... 137, 1614
757 1634
758 .... 1615, 1618
759 1087, 1186, 1621, 1631, 1864, 1911
760 1615
761 1615
762 .... 1616, 1618
763 1615
765 .... 1619, 1624
767 .... 1619, 1620
769 1186, 1622, 1662, 1864
770 1623
771 1630, 1813, 1867, 1870
772 950, 951, 1601, 1602, 1643
773 1597, 1604. 1605
774 1224, 1394, 1587, 1613
775 310, 786, 835, 1373, 1651
777 927 1041 1270, 1320, 1638, 1639
1641, 1662, 1874
779 ..... 1350, 1646
780 1309
808 1429
809 1449
814 1095
819 175, 178. 1425. 1425 *bis*
821 1430
822 1433
824 ..... 1427, 1430
825 1435
826 ..... 245, 1437
827 1438
828 1437
829 175
831 1439
832 1230, 1231, 1256
833 ..... 1257, 1259
836 1261
837 1261
838 949 1198. 1215, 1220, 1256, 1257, 1261, 1262
872 1723
882 684
897 1733
909 ..... 361, 1355
926 1356
927 1356
932 1358
934 1360
940 1357
953 63
965 63
972 63
987 63
990 1529
997 63
1001 63
1020 ..... 727, 1847
1021 ..... 727, 1847
1033 1256, 1507, 1851
1039 1291

III. — CODE DE COMMERCE

5 490
6 488
7 790
27 1764
39 1763
48 1769
91 201, 211 à 213, 215, 217, 219
92 ..... 218, 287
93 204, 220, 221
95 286
109 ..... 201, 216
110 212
172 1700
187 1400
191 280, 281, 284
192 280
193 283
196 283
197 1462
198 1463
199 1463
215 1385
271 280
277 284
280 ..... 284, 285
307 ..... 280, 285
308 285
443 1488, 1556, 1703
446 223, 494, 1112. 1377
447 223
448 494

Digitized by Google

452 1556
462 .... 1556, 1703
471 1704
479 1556
485 1704
487 1707
490 715, 864, 1708
491 1558
492 ..... 1557, 1559
493 ..... 1556, 1560
497 ..... 1561, 1562
503 1563
504 1564
507 1564
508 1099, 1124, 1565
512 1703
513 1566
516 1566
517 ..... 717, 1708
520 1567
522 1..... 1703
529 .567, 1703, 1708
532 1708
537 1708
545 ..... 1094, 1099
549 ..... 156, 442
550 ..... 175, 178
551 1569
552 1094, 1483, 1557.
1570
553 1571
554 ..... 1568, 1572
555 1573
556 1574
558 ..... 248, 493
559 493
563 632, 656, 658,
660
564 ..... 656, 659
565 ..... 1556, 1568
567 1576
568 1576
569 1575
572 1556
573 1219
574 ..... 248, 1442
575 248
576 1442
584 1556

IV. — CODE D'INSTRUCTION CRIMINELLE

114 168
358 728
359 728

V. — CODE PÉNAL

29 1734
425 1400
427 1400

VI. — LOIS SPÉCIALES

DATES N°s

O. 1er nov. 1745.... 1385
L. 28 oct.-5 nov. 1790 606
L. 16-24 août 1790.. 1481
L. 27 novembre-1er décembre 1790... 1858
L. 18-29 déc. 1790.. 570
D. 28 juillet-22 août 1791..... 167, 443, 619, 729, 1482
D. 5-18 août 1791... ..... 174, 349
D. 10 sept. 1792.... 2067
L. 4 mars 1793..... 606
D. 19-24 juil 1793.. 1400
D. 26 pluviôse-26 ventôse an II 274, 276
L. 4 germinal an II. 443
L. 19 pluviôse an III 1384
L. 8 nivôse an VI.. 1382
L. 11 brum. an VII. 606
L. 13 brum. an VII. 170, 2068
L. 22 frim. an VII.. 385, 468, 2036
L. 21 vent. an VII. 2 1918
— ..... 3 .... 775, 1916
— 5 259, 600, 1917
— 6 600
— ..... 7 ... 1952, 2025

DATES N°s

— 8 600, 1917, 2003, 2025
— 9 2026
— 12 1920
— 15 2083
— 16 2068
— 17 1922
— ..... 18 ... 1922, 1925
— 21 780, 2039, 2057
— ..... 22 ... 1948, 2033
— ..... 23 ... 2053, 2139
— 24 775
— 25 2059
— 26 2033
— 27 1940, 2034, 2080
L. 22 floréal an VII. 1382
D. 6 mess. an VII.... 2050, 2054, 2058
L. 21 ventôse an IX. 1384
L. 27 ventôse an IX. 259
L. 29 floréal an X... 728
Arr. 7 therm. an X.. 1381
L. 25 ventôse an XI. 259, 321, 1677
Arr. 18 nivôse an XI. 1385
D. 2 prair. an XI.... 1385
L. 16 pluv. an XII.. 224

Digitized by Google

Arr. 15 germ. an XII. 1385
D. 24 mess. an XII. 224
D. 11 thermidor an XII..... 1827
L. 25 nivôse an XIII. 259, 262, 265
L 25 pluv. an XIII. 1741
L. 6 ventôse an XIII. 259, 262, 265
D. 1er germinal an XIII..... 165, 169, 178, 443, 1482
D. 8 therm. an XIII. 224
L. 24 mars 1806.... 2036
L. 22 avril 1806 1772
L. 24 avril 1806 1917
D. 13 juin 1806 278
D. 12 déc. 1806 .... 274, 278
Avis Cons. d'Etat, 9 mai-1er juin 1807 1305, 1309, 1314
D. 12 août 1807 607
Cons. d'Et., 18 août 1807..... 1388
D. 18 août 1807 1419
L. 3 sept. 1807 556
L. 3 sept. 1887..... 605, 733, 761
L. 4 sept. 1807 806
L. 5 sept. 1807 ..... 168, 395, 427, 452, 465 à 467, 893
L. 5 sept. 1807 ..... 171, 172, 262, 335, 396, 428, 452, 464, 701, 704, 706, 707, 857, 858, 889, 1272, 1952
L. 16 sept. 1807.... 708
L. 16 sept. 1807.... 117, 119, 322, 331, 332, 432, 482, 1182
Cons. d'Etat 15 décembre 1807..... 910
D. 16 janvier 1808.. 479
Cons. d'Etat 2 février 1808..... 1381
D. 1er mars 1808 48
D. 28 août 1808 .... 265, 267
L. 12 nov. 1808..... 164, 174, 347, 350, 443, 457, 469
L. 14 novemb. 1808 .... 1480, 1490
Cons. d'Etat 20 février 1810..... 728
L. 21 avril 1810..... 37, 55, 322, 334, 479
D. 3 août 1810 728
D. 21 sept. 1810.... 780, 2084, 2116, 2124, 2126
D. 19 janvier 1811.. 1741
D. 9 avril 1811 701
D. 18 juin 1811..... ... 2057, 2134
Cons d'Etat 10 septembre 1811..... ... 2100, 2116
Cons. d'Etat 16 septembre 1811 2116
Cons. d'Etat 8 mai 1812..... ... 1279, 1296
D. 11 juillet 1812... 2067
D. 22 décemb. 1812. .... 265 à 267
Cons. d'Et. 26 mai 1813..... 1388
L. 28 avril 1816 54 2060
— ..... 60 ... 2032. 2039
— 61 2060
— 76 169, 443, 459
— 88 259, 262. 1917
L. 28 avril 1816. 58 ..... 167, 178
O. 3 juillet 1816.... 1419, 1529, 1547
O. 17 juillet 1816... 1385
O. 25 sept. 1816.... 270
O. 7 Octobre 1818.. 607
L. 24 mai 1825..... 513
L. 21 février 1827.. 1256
O. 12 déc. 1827..... 2067
O. 26 octobre 1833. 605
L. 17 mai 1834..... 14, 73, 225, 767
O. 15 juin 1834..... 225
Cons. d'Et. 13 janv. 1835..... 1829
L. 24 mai 1835..... 513
O. 25 juin 1835.... 270
L. 9 juillet 1836.... 1419. 1420 *bis*
O. 4 déc. 1836..... 271
O. 14 nov. 1837.... 271
L. 8 juillet 1837.... 1419
L. 25 mai 1838..... 1425 *bis*, 2143
D. 30 juin 1838..... ..... 259, 262
L. 30 juin 1838..... 676, 1691, 1692
L. 3 mai 1841...17 2, 114, 407, 763, 832, 849, 927, 949, 1212
— ..... 18 .... 538, 1173
— 19 115, 117, 118, 1212, 1222
— 58 2067
L. 25 juin 1841..... 322
O 10 octobre 1841. ... 2084, 2130
L. 18 juin 1843..... 174
L. 21 juin 1843..... 520
O. 25 mai 1844..... 1828
L. 5 juillet 1844.... 1400
L. 7 juillet 1845.... 322
L. 19 déc. 1850..... 556
L. 24 juin 1851..... 224
D. 28 février 1852... .... 588, 1281
— 18 1383
— ..... 19 1341 à 1348
— 29 346
— 30 234
— 32 1498
— 38 1096
— 47 917
D. 3 mars 1852..... 225
D. 4 mars 1852..... 1385
D. 26 mars 1852.... .... 1828, 2067

Digitized by Google

L. 10 juin 1853..... .... 588, 1341
D. 24 mai 1854..... 1303
L. 31 mai 1854..... 1734
L. 23 mars 1855 1 2, 13, 21, 57, 63, 67, 1197 1285
— 2 2, 22, 38, 43 64, 66, 67 72, 74, 76. 77, 343 976, 981, 982. 1197
— 3 88, 93, 94. 97
— ..... 4 ... 81. 82 1943
— 5 313, 1916, 1974. 2124
— 6 107, 402, 414, 417, 557, 763 875, 878, 949. 1194. 1511
— ..... 7 ..... 305. 406
— 8 622, 688, 744 757, 763, 831 837. 849 1086 1194, 1279, 1296
— 9 473. 744. 846. 1044, 1076 1081, 1083, 1121, 1327. 1330
— 10 83
— 11 83
— 12 2060
D. 24 nov. 1855.... .... 2084, 2106
L. 17 juillet 1856... 322, 434, 435, 482
L. 19 juin 1857..... 226
D. 24 février 1858.. 292
L. 28 mai 1858..... 221, 227 à 229, 338 à 342
D. 12 mars 1859.... 227
L. 2 mai 1861..... 1677
D. 31 mai 1862..... 271
D. 31 mai 1862..... 259, 701, 705
D. 26 juillet 1862... 226
D. 1er octobre 1862. 262
D. 22 juin 1863..... 292
D. 4 sept. 1863..... 221
L. 8 juin 1864..... .... 600, 1917
D. 11 août 1864.... 1917
L. 3 juin 1865..... 920
L. 21 juin 1865..... 322
L. 21 juin 1865..... 728
D. 9 juin 1866..... 2084, 2106, 2127
D. 14 juillet 1866... .... 118, 1222
L. 24 juillet 1867... 1759, 1761, 1766 à 1768
D. 18 décemb. 1869. 272
D. 9 sept. 1870..... 916
D. 28 décemb. 1870. 1305
L. 26 mai 1871..... 916
L. 10 août 1871..... .... 1823, 1840
L. 23 août 1871 .... 2055, 2081
L. 16 sept. 1871.... .... 600, 1917
L. 12 février 1872 189
L. 24 mai 1872 728
L. 15 juin 1872..... ..... 272, 273
L. 15 juin 1872..... 1400
L. 22 mars 1873.... .... 600, 1917
D. 10 avril 1873.... 273
D. 10 avril 1873.... 1400
L. 29 décemb. 1873. 1819
L 23 décemb. 1874. 151
L. 5 janvier 1875... 1924
D. 7 juin 1875..... 1222
L 21 juin 1875..... 2060
L. 28 juillet 1875 1256
D 28 août 1875 .... 1924, 2073, 2084
L. 11 juin 1878..... 1382
D. 8 août 1878..... 1825
L. 1er août 1879 1828
L. 20 décemb. 1879. 916
L. 27 février 1880 .. 546, 1070, 1743, 1745, 1749, 1750
L. 11 juin 1880..... 1823
L. 5 août 1881 .... 730, 1155
L. 27 avril 1883 1382
L. 5 avril 1884 .... 513, 705, 1066, 1824, 1828, 1840
L. 23 oct. 1884 ..... 3, 4, 1519, 1936, 2067
L. 3 novemb. 1884. 2067
L. 10 juillet 1885 1 ..... 479, 608
— 2 609
— 3 609
— 5 610
— 6 810
— 8 817
— 9 1949
— ..... 10 ..... 113, 748
— ..... 11 ..... 910, 919
— 12 611
— ..... 13 ..... 818, 896
— ..... 14 .... 1680, 1875
— 15 1876
— 17 612, 1043, 1464
— 18 1277
— 20 1278
— 23 1465
— 24 122, 1466, 1942
— 25 1467
— 30 1555
— 32 1877
— 34 281
— ..... 36 ..... 479.
— 38 557
L. 12 janvier 1886.. 557
D. 18 juin 1886..... 2086
L. 20 juillet 1886... 1386
L. 13 février 1889 .. 1121, 1336, 1339
L. 19 février 1889 1 190
— 2 130, 240, 299, 482, 553 915
L. 4 mars 1889..... 495, 616, 715,

Digitized by Google

765, 1483, 1709 à 1711
L. 18 juillet 1889... ..... 175, 177
L. 22 juillet 1889... 728
D. 30 janvier 1890.. 524
D. 7 octobre 1890 221
L. 9 mars 1891 1777
L. 25 juillet 1891 224
L. 28 juillet 1891 ... . 274, 275
L. 26 janvier 1892.. ..... 703, 1828
L. 11 juillet 1892... 186
L. 30 novemb. 1892. ..... 186, 1160
L. 29 décemb. 1892. 277
L. 6 février 1893 ... . 490, 1724
L. 16 mars 1893.... 1732
D. 27 mars 1893.... 703, 707, 1420, 1828
L. 17 juin 1893..... 294, 802, 896
L 1er août 1893.... .... 489, 1741
L. 27 janvier 1894. 1382
L. 12 janvier 1895.. 1384, 1422 à 1424
L. 6 février 1895... 156
L. 17 avril 1895.... 1227
L. 16 août 1895.... 392
L. 27 déc. 1895.... 157
L. 28 déc. 1895..... 600
L. 31 mars 1896.... 255
L. 10 juillet 1796... 701
L. 3 février 1897 ... . 315, 479

Digitized by Google

TABLE ALPHABÉTIQUE

Les chiffres renvoient aux Numéros de l'Ouvrage

Abandon. Transcription, 70, 72; délaissement, 1023.

Absence. Hypothèque conventionnelle, 496; hypothèque légale, 681; mainlevée, 1686 à 1690.

Acceptation. Promesse de vente, 25; command, 27; remploi, 30; donation, 42; gage par débiteur, 199; retrait d'indivision, 501; affectation hypothécaire, 524; délégation, 1018, 1108; prix de vente par créanciers, 1019; transport, 1063.

Accessoires de privilège et d'hypothèque, 801; d'immeuble grevé, 960.

Acquéreur. Transcription, 89, 94; conflit entre deux, 105; conflit avec créancier, 107; contribution foncière, 348; hypothèque pendant le réméré, 506; immeuble saisi, 979; dénonciation d'inscriptions, 1041; purge, 1201, 1290; défense de purger, 1210; éviction, 1265, 1266; évincé, 1265; inscription de renonciation par la femme, 1339.

Acquiescement. Hypothèque judiciaire, 723; jugement de radiation, 1857.

Acte administratif. Hypothèque, 606, 607; mainlevée, 1816.

Acte de notoriété. Société verbale, 1763; après décès, 1777, 1787; retranchement d'inscription, 1978.

Acte étranger. Transcription, 12; hypothèque, 604.

Acte notarié. Gage civil, 198; hypothèque conventionnelle, 520; brevet, 521; mandat pour hypothéquer, 498, 499; transmission hypothécaire, 1088; renonciation à l'hypothèque légale par la femme, 1338; mainlevée, 1681.

Digitized by Google

Acte sous-seing privé. Transcription, 7; gage, 198; hypothèque, 520, 522, 609; inscription de privilège, 876, 882; cession de créance, 1046; subrogation d'hypothèque légale, 1084; purge, 1288.

Action résolutoire. Vendeur de meubles, 244; vendeur d'immeubles, 305; cas de succession bénéficiaire ou vacante, 764; faillite ou liquidation judiciaire, 765; subrogation, 1058.

Action révocatoire. Donateur, 508; appartient à tout créancier, 1375; antérieur, 1376; cas divers, 1377; durée, 1378; action en simulation, 1379.

Actions. Transcription, 14, 21; gage, 201; hypothèque, 479.

Actions et exécutions. Généralités, 1350; scellés et inventaire, 1354; partage, 1361; exercice des droits du débiteur, 1371; action paulienne, 1375; saisies, 1380; distribution, 1521; ordres, 1578.

Adjudication. Transcription par extrait, 4, 5; colicitant, 60; héritier bénéficiaire, 61; jugements, 63; purge, 1212 à 1215; surenchère, 63, 1264; saisie, 1511; folle enchère, 1217; droit de transcription, 2086, 2060, 2067; inscription d'office, 1954; salaires d'inscriptions d'office, 2093.

Administrateur. Hypothèque légale, 676; mainlevée, 1688, 1691, 1741.

Affectation hypothécaire. Capacité, 485; forme, 520; désignation des biens, 529, 552; créance éventuelle, 550; bâtiments, 553; déclaration, 554; état hypothécaire, 555.

Affiche. Purge légale, 1303; vente sur saisie, 1505.

Aliéné. Hypothèque légale, 676; radiation, 1691 à 1693.

Allemagne. Transcription, 11; hypothèque conventionnelle, 605, légale, 624; judiciaire, 726.

Amende. Avoué, 81; de timbre, 169; civile, 264; mainlevée, 1819; conservateur des hypothèques, 2004.

Ameublissement, 52.

Animal. Acheté en foire, 186; soins et nourriture, 231.

Antériorité. Conventionnelle, 750; hypothèque légale, 1077, 1083; mentions, 1081, 1954; salaires, 2099.

Antichrèse. Transcription, 74; privilége, 343; retention, 344; cession, 76, 1946.

Appel. Jugement réduisant l'hypothèque de la femme, 650; d'hypothèque judiciaire, 820; distribution, 1544; ordre par

Digitized by Google

jugement, 1606; ordre judiciaire, 1617; jugement de radiation, 1849 à 1857; action en dommages-intérêts contre conservateur, 2028.

Arbitres. Sentence emportant hypothèque, 727; radiation, 1847.

Architecte. Privilège, 321; établissement, 322; inscription, 327; délai, 421; forme du bordereau. 883, 884.

Artistes dramatiques, 154.

Assistance judiciaire. Inscription en débet, 2053; salaires, 2138, 2139.

Assurance. Privilège, 130; prime, 233; hypothèque, 553; droit de préférence, 955.

Aubergiste. Privilège, 249; étendue, 250, 252; vente, 255.

Avoué. Transcription, 17; mention de résolution, 81, 85; cautionnement, 260; domicile élu, 769; inscription, 770, 821; renouvellement d'inscription, 922; prescription de frais, 1156, 1157; purge des hypothèques inscrites, 1230, 1231; purge légale, 1284, 1286; saisie immobilière, 1496, 1499, 1507; distribution par contribution, 1530, 1531; ordre amiable, 1592; ordre par jugement, 1604; ordre judiciaire, 1607, 1614; contredit, 1615 *bis;* radiations, 1622; restitution de salaires, 2142.

Bail. Transcription, 64; paiement ou cession de loyers, 66, 981; conflit avec vente, 109; gage, 201; domaine congéable, 324; hypothèque de construction, 480; hypothèque du droit, 481; hypothèque pour sûreté, 592 à 594; inscription, 805, 811; après saisie, 982; par tiers détenteur, 1030.

Bailleur. Privilège sur quoi porte, 175, 176; créances garanties, 177 à 180; revendication, 181 à 184; faillite du preneur, 179, 189; fonds agricole, 190; vente de l'immeuble loué, 188; classement de privilège, 447; hypothèque, 592 à 595; saisie gagerie, 1425; revendication, 1436 à 1441; distribution judiciaire, 1538.

Bailleur de fonds. Cautionnement, 265 à 270; privilège du vendeur, 308; copartageant, 316; constructeur, 329; mine, 334; drainage, 341.

Banque de France. Transcription, 14, 21, 73; avance sur gage, 225; hypothèque, 479; mainlevée, 1772.

Bâtiments, 553.

Belgique. Transcription, 8; hypothèque conventionnelle, 595;

Digitized by Google

hypothèque légale, 628; hypothèque judiciaire, 726; renouvellement des inscriptions, 920.

Bénéfice d'inventaire. Adjudication, 61; séparation des patrimoines, 379; privilège du vendeur, 407; hypothèque, 512; inscription, 764; purge, 1207; mainlevée, 1783, 1812.

Biens à venir. Hypothèque, 516, 517; rang, 518; réduction d'hypothèque, 1888.

Biens immeubles. Transcription, 2; hypothèque, 479: d'autrui, 502, 503; indivis, 514, 515; à venir, 516 à 519, 745, 746; désignation, 552; hypothèque légale, 617; hypothèque judiciaire, 735; inscription, 812 à 815; prescription, 1127, 1129, 1137; purge, 1191; saisie, 1468.

Billet à ordre. Gage, 219; prix de meubles, 238; hypothèque, 526; cession, 1072; collocation, 1629.

Bordereau. Résolution, 81; inscription, 768; distribution, 1548; collocation, 299, 1595, 1623, 1625, 1629 à 1632.

Bordereau d'inscription. Fait double, 768; timbre, 778; hypothèque conventionnelle, 781 à 815; hypothèque maritime, 816 à 818; hypothèque judiciaire, 819 à 829; hypothèque légale de femme, 840 à 843, 847; de mineur ou d'interdit, 854 à 856; de l'État, 859; de légataires, 861, 862; créanciers de faillite, 864 à 866; privilège de vendeur, 871, 877; de cohéritier ou copartageant, 881; de constructeur, 883, 884; de séparation de patrimoines 886 à 888; du trésor sur comptable, 890 à 892; sur condamné, 894, 895; en renouvellement, 924, 925.

Brevet. Hypothèque, 521; inscription, 777; saisie, 1398.

Brevet d'invention, 197.

Bulletin de dépôt. Délivrance, 1927; timbre, 2073, 2074.

Bureau de Bienfaisance. Hypothèque par bail, 607; hypothèque légale, 701; mainlevée, 1827.

Bureau d'hypothèque. Compétence, 13, 14, 767; heures d'ouverture, 1919; registres, 1922 à 1925.

Cahier des charges. Transcription, 4; vente sur saisie, 1499, 1500, 1501.

Caisse des retraites, 157, 1386.

Capacité. Hypothèque, 485 à 519; subrogation d'hypothèque légale, 1077; renonciation à surenchère, 1255, 1275; à hypothèque légale, 1326; radiation, 1668, 1672.

Digitized by Google

Carrière, 38.

Caution. Hypothèque, 601; décharge, 603; inscription, 792; déchéance de terme, 984; délaissement, 1015; subrogation, 1056; remise de dette, 1097; compensation, 1110; confusion, 1115; surenchère, 1256; créanciers en présence d'inscriptions d'hypothèque légale, 1321; usufruitier, 1703.

Cautionnement. Fonctionnaires, 250; entrepreneur de travaux, 271; hypothèque, 601; conservateur, 600, 1917.

Certificat. Exposition sur purge, 1304; non appel, 1856; changement de domicile, 1959; subrogation, 1963; priorité ou concurrence, 2100; radiation, 2102; transcription et mention, 1974; salaire, 2084.

Cession. Remploi, 30; réméré, 33; antichrèse, 75; droits successifs, 59, 877, 1073; loyers et fermages, 66; indemnité d'assurance, 553; choses incorporelles, 54; soulte et prix licitation, 515; rang hypothécaire, 749, 750 à 753; loyers non échus à l'égard des créanciers, 981; créance, 1062, 1071; droits litigieux, 1074.

Cessionnaire. Concurrence, 439, 440; Inscription, 784; subrogation, 1062; signification, 1063 à 1068; partiel, 1069; saisie immobilière, 1471; mainlevée, 1694 à 1697.

Collocation. Intérêts des créances inscrites, 898, 900; hypothèques générales et spéciales, 967 à 969; créances éventuelles, 970; effets, 1118, 1625; créancier subrogé à l'hypothèque légale, 1326.

Command, 27.

Commerçant, 488.

Commis, 153, 156.

Commissionnaire. Privilège, 286; condition d'existence, 287; faillite, 288.

Communauté. Transcription, 51, 62; séparation des patrimoines, 426; hypothèque, 500, 501; hypothèque légale, 635; hypothèque judiciaire, 736; mainlevée 1712, 1713.

Commune. Transcription, 118; constitution d'hypothèque, 513; hypothèque par bail, 607; hyothèque légale, 701; signification transport, 1066; acquisition dispensée de purge, 1222; droit de son créancier, 1388; saisie arrêt, 1420; mainlevée, 1824, 1825; demande en radiation, 1840.

Digitized by Google

Compensation. Extinction privilèges et hypothèques, 1109; caution, 1110; obstacles, 1112; tuteur, 1743.

Comptable. Débets privilégiés, 171, 172; cautionnement, 259; privilège sur immeubles, 335; délai d'inscription, 428 à 431; hypothèque légale, 704; occulte, 705; inscription, 859; purge, 1272; mainlevée, 1821; réduction d'hypothèque, 1895; salaires d'inscriptions, 2135.

Compte. Courant, 579; de tutelle, 688.

Conciliation. Hypothèque judiciaire, 730; demande en radiation, 1839.

Concordat. Hypothèque légale, 717; extinction d'hypothèque, 1124; homologation, 1566; mainlevée, 1778.

Concurrence. Privilège, 437; cessionnaires partiels, 1054, 1069; inscriptions, 748; convention, 749; mentions, 1965; certificat, 1966; salaire, 2099.

Condamné. Privilège du trésor, 168; rang, 465 à 467; délai d'inscription, 427.

Condition. Défense d'hypothéquer, 486; hypothèque de propriété conditionnelle, 505; de prêt, 561, 562; main-levée, 1666, 1902, 1968.

Confirmation. Vente, à transcrire, 29; hypothèque, 503, 504.

Conflit. Transcriptions et inscriptions, 104; privilèges, 450; hypothèques générales et spéciales, 965 à 969.

Confusion. Séparation des patrimoines, 351; extinction des hypothèques, 1113; obstacles, 1117.

Gongrégation religieuse. Accroissement, 392; hypothèque, 513; mainlevée, 1829.

Conseil d'État. Hypothèque judiciaire, 728; mainlevée, 1828.

Conseil de famille. Autorisation d'hypothéquer, 487; restriction hypothèque légale de femme, 648; restriction hypothèque mineur, 697, 698; délaissement hypothécaire, 1021; cession de créance, 1070; surenchère, 1255; purge légale crédit foncier, 1345; emploi capitaux du mineur, 1746.

Conseil de préfecture. Hypothèque judiciaire, 728. Radiation, 1827, 1828.

Conseil judiciaire. Hypothèque, 489; légale, 676; surenchère, 1255; saisie immobilière, 1473; radiation, 1698.

Conservateur des hypothèques. Transcription, 1936; cautionnement, 261, 1917; hypothécaire, 600; inscription d'office,

Digitized by Google

408, 410, 1952; inscription requise, 1947; représentation de titre, 777, 779, 844, 855, 923, 1952; inscription contre comptable public, 860; rectification, 941; omission d'inscription, 1187, 1190, 2011; attributions, 1916; formalités sur lui, 1921; registres, 1922 à 1925; récépissé de dépôt, 1927; retard des formalités, 1929; saisies, 1944; mention de résolution, 1943; changement de domicile, 1957; subrogation, 1960; priorité et concurrence, 1964; transfert, 1967; prorogation de délai, 1969; radiation, 1672, 1970; états, 1974; restrictions, 1981; réserves, 1882; individuels, 1885; sur immeubles désignés, 1988; sur transcription, 1991; de transcriptions, 1997; extrait d'inscription et de transcription, 2000; responsabilité, 2003; pénale, 2004; civile, 2007; instances, 2023; salaires, 2079 à 2084; application, 2087 à 2132; exemption, 2133 à 2139; restitution, 2140 à 2143.

Conservation de chose, 231.

Consignation. Extinction des privilèges et hypothèques, 1095; Crédit foncier, 1096; après purge légale, 1319 à 1324; saisie-arrêt, 1419; saisie exécution, 1448; produit de vente, 1529; procès-verbal de distribution, 1547; état d'ordre, 1638 à 1641; radiation, 1874.

Consistoire, 1828.

Constitution. Rente perpétuelle, 565; rente viagère, 571; radiation, 1775.

Constructeur. Privilège, 320; à qui appartient, 321; à quelles choses s'applique, 322, 323; domanier, 324; étendue, 325, 326; conservation, 327, 328, 421; subrogation, 329, 330; hypothèque, 595; inscription, 883, 884.

Constructions. Hypothèque par locataire, 480; édifiées depuis l'hypothèque, 482.

Consul. Hypothèque conventionnelle, 605; judiciaire, 725.

Contrainte, 729, 730.

Contrat de mariage. Transcription, 3, 42 à 45, 49 à 52; réduction d'hypothèque légale, 643; radiation, 1721, 1808; droit de transcription, 2062.

Contribution de deniers. Amiable, 1421; judiciaire, 1530; faillite, 1568, 1575; après ordre, 1655, 1658.

Contributions. Directes, 164; indirectes, 165; foncières, 347 à 349; rang de privilège, 350, 457.

Digitized by Google

Conversion de saisie, 1514, 1515.
Convol,, 682.
Copartageant. Privilège, 311, 314; cession de droits indivis, 312; étendue, 313; subrogation, 316; inscription de privilège, 423.
Copie collationnée. Forme, 1286; dépôt, 1289; retrait, 1304.
Correcteurs d'imprimerie, 154.
Cotuteur, 682.
Cour des Comptes. Réduction d'hypothèque légale, 708, 1895; surenchère, 1272; radiation, 1826.
Créance inscrite. montant, 798, 799; éventuelle, 800, 2054; accessoires, 801, 804; intérêts, 802, 803; bail, 805, 811; exigibilité, 806 à 810; inscription judiciaire, 826; collocations, 970; prescription, 1131, 1132.
Créancier. Défaut de transcription, 95; conflit avec acquéreur, 107; privilège, 124 à 126; gage, 204; séparation de patrimoines, 353; hypothèque, 470; inscription, 782; décédé, 783; domicile élu, 788 à 790; inscription d'hypothèque légale de femme, 846; droit de suite et de préférence, 948; droit de poursuite, 957, 958; exception de discussion et de garantie, 994, 1000; acceptation délégation, 1018; acceptation prix de vente, 1019, 1020; hypothèque maritime, 1043; subrogation d'hypothèque légale par la femme, 1076; purge des hypothèthèques inscrites, 1231, 1232; scellés et inventaire, 1354, 1359; partage, 1361; exercice des droits du débiteur, 1371; action révocatoire, 1375; saisies, 1380, de femme dotale, 1387; voie parée, 1389; mandat du débiteur, 1390, 1391; saisie arrêt sur lui-même, 1403; saisie exécution, 1447; saisie immobilière; 1468; production distribution, 1532; fonds de faillite, 1568, 1573; ordre consensuel, 1583; ordre amiable, 1592; refus, 1598; ordre judiciaire, 1608 à 1610; refus de mainlevée, 1835, 1860.
Crédit. Construction, 330, 595; hypothèque, 578, 584; rang, 581; droit d'inscription, 2055.
Crédit Foncier. Avance sur gage, 226; privilège travaux, 234; drainage, 338; annuités de prêts, 346; prêt conditionnel, 585, 589; dispense de renouvellement des inscriptions, 917; quittance ou cession de loyers, 981; tiers détenteur, 1011; consignation, 1096; purge, 1340; ses obligations insaisissables, 1383;

Digitized by Google

saisie immobilière, 1498; mainlevée, 1771; droit sur inscription, 2055.

Curateur. Non soumis à hypothèque légale, 676; surenchère, 1255; purge légale, 1297, 1301; saisie immobilière, 1473; distribution, 1524; ordre judiciaire amiable, 1600; mainlevée, 1785.

Date. Hypothèque légale de la femme, 665 à 675; hypothèque légale du mineur et de l'interdit, 484; inscription, 745; du titre, 795; registre des dépôts, 1922; refus de transcrire saisie, 1941; formalités, 2010.

Dation en paiement. Transcription, 41; extinction des privilèges et hypothèques, 1101, 1107.

Debet de comptable, 172.

Débiteur. Frais inscription, 773; désigné dans inscription, 791; décédé, 792; inscription judiciaire, 826; ses droits, 971, 973; déchéance du terme, 973; perception de fruits, 980; quittance et cession de loyers, 981; baux, 982; recours de tiers détenteur, 1033; opposition à partage, 1361; créancier exerçant ses droits, 1371; mandat au créancier, 1390, 1391; saisie arrêt, 1402; 1408; conversion de saisie, 1514, 1515; ordre consensuel, 1584.

Déclaration. Privilège sur cautionnement, 266; hypothèque, 1145; tiers saisi, 1414, 1415.

Déconfiture, 766.

Défense du condamné, 168.

Dégradation. Cas fortuit, 536; par débiteur, 973; supplément d'hypothèque, 983.

Délai. Revendication de meubles par bailleur, 183; par vendeur, 245; expertise de construction, 327; inscription pour drainage, 342, 434; privilège vendeur d'immeubles, 402 à 407; privilège colicitant, 414 à 419, 878; privilège séparation des patrimoines, 425, 885; privilège trésor, 427, 428, inscription d'hypothèque légale de femme, 831; privilège de constructeur, 893; renouvellement d'inscription, 910 à 913; saisie contre tiers détenteur, 988, 989, 1004, surenchère des créanciers, 1256; inscription sur purge légale, 1315; accordé par juge, 1393; héritiers du débiteur, 1394, 1395; transcription de saisie, 1494, production à distribution, 1532, 1534, production à ordre, 1608.

Digitized by Google

Délaissement. Ce que c'est, 1012; quand doit avoir lieu, 1013; qui peut le faire, 1014 à 1016; délégation, 1018 à 1020; forme, 1021, 1022; effets, 1023; transcription adjudication, 63.

Délégation. Inscription, 784; obstacle au délaissement, 1018; novation, 1102; mainlevée, 1800, 1801.

Dénonciation. Saisie arrêt, 1408, 1410; saisie de rente, 1456.

Département. Hypothèque légale, 701; Saisie, 1588; radiation, 1823; demande en radiation, 1840; salaires, 2133, 2136.

Dépôt. Acte hypothécaire sous-seing, 520; copie collationnée, 1285; pièces de purge, 1311; registre, 111, 1923; double, 1924; récépissé, 1927; interversion, 2010; timbre, 1927, 2072; salaires, 2087 à 2090.

Dernière maladie. Frais, 147 à 150; prescription, 1160.

Désignation des biens. Cession de droits successifs, 877; hypothèque conventionnelle, 529 à 534; inscription, 812 à 815; d'hypothèque judiciaire, 829; d'hypothèque légale, 841, 863; de privilège, 871; inscription séparation des patrimoines, 888; états hypothécaires, 1978, 1990.

Désistement. Délaissement, 1012; surenchère, 1274; hypothèque légale, 1326.

Desséchement de marais. Transcription, 119; Privilège, 331; restriction d'hypothèque, 322; conservation du privilège, 323, 432; rang, 433.

Détérioration. Débiteur, 973; tiers détenteur, 1027.

Deuil. Non privilégié, 145; hypothèque légale, 632.

Discussion. Tiers détenteur, 994; à qui opposable, 995; par héritiers du débiteur, 907; inadmissible, 996, 999; biens à discuter, 998.

Distraction. Expropriation, 1029; surenchère, 1266; frais de purge, 1223; saisie exécution, 1445.

Distribution. Volontaire, 1521; judiciaire, 1529; prix de navire, 1553; faillite, 1556; ordres, 1578.

Divorce. Hypothèque, 490, 674; pension alimentaire, 633, 673; inscription d'hypothèque légale, 837; radiation, 1725.

Domaine congéable. Privilège, 324; hypothèque, 479.

Domaine public. Hypothèque, 478; mainlevée, 1816.

Domestiques. Salaires, 152; récoltes, 194; prescription, 1465.

Domicile élu. Mandat, 769; inscription, 788, 789; changement,

Digitized by Google

790, 937 à 939; notifications aux créanciers inscrits, 1228; mention, 1957; certificat, 1959; salaire, 2096.

Donation. Transcription, 42 à 47, 49; privilège, 304; inscription, 800, 1955; hypothèque, 508, 509; transmission, 1034; purge, 1021; inscription d'office, 1955; droit de transcription, 2062.

Dotalité. Hypothèque, 401, 671; subrogation d'hypothèque légale, 1077; purge légale, 1280; saisie, 1387; ordre, 1611; mainlevée, 1717, 1804.

Douane. Privilège, 167; rang, 460; mainlevée, 1817.

Drainage. Privilège, 338 à 341; conservation, 342; délai pour inscrire, 434,

Droit de préférence. Séparation des patrimoines, 361; mutation par décès, 386, 387; privilège copartageant, 414, 418, 420; hypothèques, 743 à 748; privilèges et hypothèques, 948 à 955; après purge légale, 1316, 1318; renonciation par la femme, 1326, 1337.

Droit de poursuite, 957, 958.

Droit de suite. Séparation des patrimoines, 370, 371; mutation par décès, 386; privilège copartageant, 414, 417; privilèges et hypothèques, 948, 985; omission d'inscription, 1187; renonciation par la femme, 1338.

Droits d'hypothèque. Inscriptions légales, 775; mode de calcul, 2032; formalités à plusieurs bureaux, 2033; paiement d'avance, 2034, 2035; prescription, 2036, 2037; insuffisance d'évaluation, 2038: inscription, 2039; pluralité, 2040; capital et accessoires, 2041 à 2048; inscription d'office, 2049; créance éventuelle, 2050; transcription, 2059; fixe, 2060, 2065, 2066; proportionnel, 3062; base, 2063; exemptions, 2067; timbre, 2068 à 2077.

Duplicata. Inscription, 1948; salaire, 2126.

Echange. Transcription, 39, 40; privilège, 392; action en répétition, 511; hypothèque légale, 618; purge, 1201; droits de transcription, 2060, 2067.

Effet. Transcription, 87, 93; inscription, 927; privilèges et hypothèques, 948; expropriation sur tiers détenteur, 1031, 1032; purge légale, 1313; inscription sur purge légale, 1325.

Emancipation. Hypothèque conventionnelle, 487, 488; hypo-

Digitized by Google

thèque légale, 676; inscription, 849; surenchère, 1255; purge légale, 1297; ordre consensuel, 1381; ordre judiciaire amiable, 1600; mainlevée, 1742.

Emphytéose. Transcription, 35; hypothèque, 479.

Emploi. Femme commune, 1714; femme dotale, 1717; tuteur, 1748.

Endossement. Hypothèque, 582; mainlevée, 1620, 1669.

Enfant naturel, 686.

Engrais, 193.

Enregistrement. Privilège droits de mutation, 385; préférence, 387; classement, 468, 469.

Enterrement. 144 à 146.

Entrepreneur. Cautionnement, 271, 273; hypothèque, 595.

Envoyés en possession. Hypothèque, 496; radiation, 1687, 1689.

Espagne. Transcription, 10; hypothèque légale, 624; hypothèque judiciaire, 726.

Etablissement public. Hypothèque légale, 701; rang, 707; réduction, 708; inscription, 859, 860; radiation, 1824 à 1828.

Etat civil, 554.

Etat français. Privilèges, 163 à 174, 456; hypothèque légale, 701; mainlevée, 1816, 1821; demande en radiation, 1840.

Etat hypothécaire. Délivré à tout requérant, 1974; extraits analytiques, 1975; réquisition écrite, 1976, 1978; recherche, 1977; ce qu'ils comprennent, 1979, 1980; restriction, 1981; réserves, 1962; signature, 1964; responsabilité, 2011 à 2017.

Etat d'inscriptions. Individuel, 1985 à 1987; sur immeubles désignés, 1988 à 1990; sur transcription, 1994 à 1996; extrait, 2000; responsabilité, 2011; salaires, 2110 à 2119; sur comptables, 2135; renseignements administratifs, 2137.

Etat de résolutions, 2120, 2123.

Etat de saisies, 2120, 2123, 2124.

Etat de transcriptions. Sur une transcription, 20; ce qu'il comprend, 1997 à 1999; extrait, 2000 à 2002; responsabilité, 2011; salaire, 2120 à 2125.

Etranger. Actes à transcrire, 8 à 12; hypothèque légale, 625 à 629; hypothèque judiciaire, 726.

Eviction. Tiers détenteur, 1000; imputable à l'acheteur, 1040; partielle, 1238; recours, 1265.

Digitized by Google

Exceptions. Discussion, 994; garantie, 1000; dilatoire, 1394, 1395.

Exécuteur testamentaire, 1791.

Exigibilité. Dans inscription, 806 à 809; dégradation d'immeubles, 975; perte, 983; purge, 1242; saisie, 1405, 1425, 1443, 1469; créance reçue par tuteur, 1750.

Expédition. Transcription, 3; inscription, 777; purge, 1287; radiation, 1673.

Expertise. Réduction d'hypothèque, 1892; droit de transcription, 2038.

Expropriation forcée. Transcription d'adjudication, 63, 1511; tiers détenteur, 1031, 1032; quelles personnes peuvent saisir, 1468; immeubles saisissables, 1476; contre qui se poursuit, 1486; formalités de la saisie, 1491; vente, 1507 à 1512.

Expropriation publique. Transcription, 114; occupation temporaire, 277; privilège de vendeur, 407; inscription d'office, 410; supplément d'hypothèque, 538; purge, 1212; droit de transcription, 2067; salaire, 2108, 2133.

Extinction des privilèges et hypothèques. Généralités, 1807; paiement, 1091; consignation, 1095; remise de dette, 1097; novation, 593, 1100; compensation, 1109; confusion, 1113; collocation, 1118; renonciation, 1119; purge, 1126; prescription, 1127; perte de la chose, 1171; résolution de propriété, 1175; défaut d'inscription, 1183; défaut de production à ordre, 1184; omission d'inscription, 1187.

Extrait. Transcription, 3 à 5; radiation, 1673.

Fabrique. Hypothèque conventionnelle, 513; hypothèque légale, 703; inscription, 707, 859; saisie arrêt, 1420; mainlevée, 1828.

Faillite. Défaut de transcription, 95; privilège du bailleur, 189; du commissionnaire, 286; des employés et commis, 156, 157; du vendeur, 406; du copartageant, 416; d'architecte, 422; hypothèque légale de la femme, 656 à 664; pupillaire, 695; des créanciers, 715 à 717; hypothèque conventionnelle, 494, 495; effet sur inscription, 765; inscription de la masse, 864; adjudication des immeubles du failli, 1219; surenchère, 1219, 1220; saisie revendication, 1442; saisie immobilière, 1483;

Digitized by Google

rentes sur l'Etat, 1382; revendication, 1442; distribution de deniers, 1556 à 1577; radiation, 1603, 1815.

Faits de charge. Privilège sur cautionnement, 262; détournement, 263; amendes, 264.

Femme. Transcription, 16; cession en remploi, 30, 41; de comptable, 172; de commerçant, 493; hypothèque conventionnelle, 490 à 493; étrangère, hypothèque légale, 630, 631; droits garantis, 632, 633; immeubles grevés, 634 à 642; réduction par contrat, 643 à 647; par jugement, 648 à 655; à l'égard de la faillite, 656 à 664; date, 665 à 674; inscription par elle, 831; par créanciers subrogés, 846; subrogation, 1076; surenchère, 1255; purge légale, 1291 à 1295; inscription, 1318; production à ordre, 1611; surenchère, 1250, 1255; renonciation à hypothèque légale, 1326; purge du Crédit foncier, 1343; saisie immobilière, 1474; ordre, 1611; mainlevée, 1712, 1727; radiation d'inscription d'office, 1802.

Fermages. Quittance ou cession à transcrire, 66; privilège, 190; hypothèque, 592; saisie gagerie, 1425; saisie revendication. 1440.

Folle enchère. Transcription d'adjudication, 63; vendeur, 306; licitation, 319; purge, 1217; qui l'encourt, 1516 à 1518; pendant l'ordre ou après, 1645 à 1649.

Fonds de commerce, 201.

Forclusion. Distribution judiciaire, 1532, 1534, 1535; ordre judiciaire, 1608 à 1610.

Fournisseurs, 158.

Frais. Transcription, 18; justice, 134 à 143; condamnation, 168; funéraires, 144 à 146; dernière maladie, 147 à 150; récoltes, 191; de conservation, 230; inscriptions, 773, 774; renouvellement, 930; vente, 1267; purge des hypothèques inscrites, 1233; acquéreur évincé, 1267; purge légale, 1224; signification à héritier du débiteur, 1396; ordre amiable refusé, 1598; quittance et radiation après ordre, 1631; mainlevée, 1912; évalués dans bordereau d'inscription, 2044.

Fruits. Cession et quittance à transcrire, 66; hypothèque, 961, 963; saisie, 962; vente amiable, 963; tiers détenteur, 1026; éviction par surenchère, 1266; saisie brandon, 1450.

Funérailles. Privilège, 144 à 146; subrogation, 1057.

Digitized by Google

Gage. Civil, 176; constatation, 198; signification, 199; mise en possession, 202; tacite, 209; commercial, 211; mode de constatation, 212; signification, 213, 214; endossement, 215; transfert, 217; possession, 218; vente, 220; établissement de crédit, 224; aubergiste, 250; surenchère, 1256.

Garantie. Partage et licitation, 311, 313; hypothèque, 590, 591; opposée par tiers détenteur, 1000; division entre héritiers du vendeur, 1039; indivisible entre vendeurs, 1042.

Gens de service. Privilège, 152 à 157; classement, 442; prescription, 1165.

Gérant de Société. Hypothèque, 499; mainlevée, 1758.

Greffier. Délaissement, 1022; surenchère, 1256, 1272; purge légale, 1286, 1289, 1304; saisie arrêt, 1423; saisie immobilière, 1499; ouverture de distribution, 1531; affirmation de créance, 1546; bordereau, 1548; distribution prix de navire, 1555; ordre amiable, 1589, 1590; collocation judiciaire, 1623; extrait pour radier, 1622; certificat de non-opposition ni appel, 1856, 1893.

Grosse. Acte en brevet, 521; inscription, 777; formule exécutoire, 1399; saisie exécution, 1443.

Habitation. Transcription, 22, 43; hypothèque, 481; Purge, 1204.

Héritier. Cession de droits, 59; défaut de transcription, 100; séparation des patrimoines, 352; hypothèque, 512; indivisibilité, 551; hypothèque légale, 619; du légataire, 711; inscription, 783, 839; délaissement aux créanciers, 1017; recours de tiers détenteur, 1034, 1039; transmission de droits hypothécaires, 1047; purge, 1206, 1207: scellés et inventaire, 1355, 1356, 1359; opposition à partage, 1361; rentes sur l'État, 1882; exeption dilatoire, 1394; signification de titre, 1395; saisie de biens indivis, 1477; mainlevée, 1777; état sur transcription, 1994.

Hospice. Hypothèque, 513; bail de ses biens, 607; hypothèque légale, 701; inscription, 859; dispense de purge, 1222; mainlevée, 1827.

Huissier. Vente de meubles, 174, 1529; cautionnement, 260; prescription, 1161; purge des hypothèques inscrites, 1230;

Digitized by Google

surenchère, 1256; pouvoir pour saisie immobilière, 1401; saisie immobilière, 1491 à 1494.

Hypothèque. Généralités, 470, 471; indivisibilité, 472; biens susceptibles, 478 à 481; étendue, 482, 483; privilèges dégénérés, 718 à 720; rang, 518; inscription, 757; conventionnelle, 485; légale, 614; judiciaire, 721; maritime, 609; inscription nécessaire, 755; formalités, 777; effets, 948, 971, 985; transmission, 1044; extinction, 1087; purge, 1191, 1225, 1279, 1340; actions diverses, 1350; saisie immobilière, 1468; ordre, 1578; réduction, 332, 643, 695, 943, 1888; radiation, 1660, 1665; droits fiscaux, 2039; salaire, 2090, 2101, 2134.

Hypothèque conventionnelle. Capacité, 485; interdiction d'aliéner, 486; mineurs et interdits, 487 504; conseil judiciaire, 489; femme mariée, 490 à 492, 504; commerçant, 493 à 495; envoyé en possession, 496; propriétaire apparent, 497; mandataire, 498; gérant, 499; mari, 500, 501; bien d'autrui, 502, 503; condition suspensive ou résolutoire, 505, 506; grevé de substitution, 507; biens donnés, 508, 509; immeubles achetés, 510, 511; héritier bénéficiaire, 512; établissement public, 513; biens indivis, 514, 515; biens à venir, 516 à 519; forme, 520, 522, 525; brevet, 521; promesse, 523; acceptation, 524; titre à ordre, 526, 528; titre au porteur, 527, 528; spécialité, 529 à 534; supplément, 535 à 541; translation, 542 à 546; régles générales sur les applications, 547 à 555; prêt à intérêt, 556 à 564; rente perpertuelle, 565 à 570; rente viagère, 571 à 576; crédit, 578 à 584; promesse de prêt, 585 à 589; garantie de trouble, 590 à 591; loyers ou fermages, 592 à 594; marché, 595; mandat, 596, 597; cautionnement, 598 à 603; acte étranger, 604, 605; acte administratif, 606, 607, navires, 608 à 613; rang, 743 à 748, concurrence, 749; antériorité, 750 à 754; inscription, 755, 777; réduction, 943.

Hypothèque judiciaire. Comment s'établit, 721 à 731; Créances garanties, 732, 733; biens frappés, 734 à 738; rang, 735; réduction, 739; inscription, 819 à 829.

Hypothèque légale. Droits auxquels elle s'applique 614 à 629; femme, 630 à 675; mineurs et interdits, 676 à 700; établissement public, 701 à 708; légataire, 709 à 714; faillite, 715 à 767; privilèges dégénérés, 718 à 720; inscription femme, 831; réanciers subrogés, 846; mineurs ou interdits, 849; établis-

Digitized by Google

sements publics, 857; légataires, 861; faillite, 864; intérêts conservés, 902; subrogation, 1076; novation, 1093; purge, 1279; inscription, 1318, 1325; hypothèque de la femme et du mineur, 1279; renonciation par la femme, 1326; purge du crédit foncier, 1341; réduction, 643, 648, 656, 695, 708, 713; mainlevée par femme, 1727; par mineur, 1752; droits d'inscription, 2051 à 2053.

Hypothèque maritime. Forme, 609; inscription, 816 à 818; effets, 1043; purge, 1277, saisie, 1462; radiation, 1875; salaires, 2086.

Immeuble. Transcription, 2; privilège de vendeur, 293; architecte, 320; copartageant, 311; séparation des patrimoines, 361; hypothèque, 478 à 481; inscription, 812 à 815; femme mariée, 634; saisie, 1477, 1478.

Incapable. V. *Mineur*, *Interdit*, *Prodigue*.

Indemnité. D'assurance pour privilèges, 130, 175, 240; hypothèque, 553, 670; déplacement ou remboursement anticipé, 561.

Indivisibilité. Gage, 210; hypothèque, 470; créance, 551; exception de discussion, 994; de garantie, 1005.

Indivision, 516, 517.

Insaisissabilité. Provisions et pensions, 1381; rentes sur l'État, 1382; obligations du Crédit Foncier, 1383; traitements, 1384; salaires et meubles divers, 1385; rentes alimentaires, 1386; biens dotaux, 1387; biens de commune, 1388.

Inscription. Conflit avec transcription, 104, 111; nécessité, 755 à 758; lieu où elle s'effectue, 767; frais, 773; avance, 775; action en nullité, 776; hypothèque conventionnelle, 777 à 815; hypothèque maritime, 816 à 818; hypothèque judiciaire, 819 à 829; hypothèque légale, femme, 831; créanciers subrogés, 846; mineurs et interdits, 849; établissements publics, 857; légataires, 861; créanciers de faillite, 864; privilèges, 842; vendeur, 867; cohéritier, 878; constructeur, 883; séparation des patrimoines, 885; trésor, 889, 893; intérêts conservés, 896 à 909; spéciale pour intérêts, 907; durée, 760, 910 à 912; renouvellement, 923 à 925; modifications, 931, 935, 937; rectification, 940; réduction, 943; n'interrompt pas prescription, 1128; omise dans état, 1187; transfert, 1046; sur purge légale, 1314; au profit de l'acquéreur, 1339; par créanciers du créan-

Digitized by Google

cier, 1373; radiation volontaire, 1681; administrative, 1816; judiciaire, 1830; certificat, 1950; registres, 1947; état, 1974; extrait, 2000; responsabilité, 2009, 2019; instances, 2023; droits fiscaux, 2032, 2033, 2039 à 2058; salaires, 2090 à 2095.

Inscription d'office. Privilège de vendeur, 408, 867; non obligatoire, 771; quand à lui, 1852; exempte d'impôt, 2049; salaires, 2093.

Inscription syndicale. Sur quels biens est prise, 715; forme, 864 à 866; mainlevée, 1708; exemption d'impot, 2056.

Insertion. Purge légale, 1305; Crédit foncier, 1346; faillite, 1559.

Instance. Procès-verbal de refus ou retard, 2023; assignation, 2024; tribunal compétent, 2025 à 2027; dernier ressort, 2028; perceptions de droits indus, 2029.

Institution contractuelle, 45.

Interdiction. Transcription, 16; hypothèque, 486, 487.

Interdit. Hypothèque légale, 676 à 683; date, 684 à 688; créances garanties, 689 à 694; réduction, 695 à 700; inscription d'hypothèque légale, 849; mainlevée, 1730.

Intérêt. Créance remise en gage, 206; stipulation formelle, 556; taux, 557, 558, 560; capitalisation, 559; conservés par inscription, 802, 803, 818, 896 à 909; collocation, 898 à 900; des intérêts, 901; inscription particulière, 907; tiers détenteur, 1026; prescription, 1151, 1153; purge des hypothèques inscrites, 1245, 1246; adjudication sur surenchère, 1266, 1268; purge des hypothèques légales, 1318, 1323; sommes distribuées, 1549; collocation, 1624; indiqués dans bordereau, 2041 à 2043.

Intervention à ordre, 1643, 1644.

Inventaire. Opposition, 1359, 1360; radiation, 1777.

Italie. Transcription, 9; hypothèque conventionnelle, 605; légale, 624; judiciaire, 726; renouvellement d'inscription, 920; mainlevée, 1726.

Jonction d'ordres, 1637.

Jour férié. Péremption d'inscription, 912; bureau d'hypothèques, 1919.

Journal. Insertion purge légale, 1305; exemplaire justificatif, 1308.

Digitized by Google

Juge commissaire. Distribution par contribution, 1532, 1537, 1539, 1543, 1545; prix de navire, 1553, 1555; faillite, 1560 à 1562, 1569; ordre judiciaire amiable, 1589, 1590, 1592 à 1597, 1603; ordre judiciaire forcé, 1609, 1612, 1615, 1618, 1621; ventilation, 1634 à 1636; folle enchère, 1647.

Juge de paix. Autorise vente d'objets laissés par voyageur, 255; bureau de conciliation, 520; hypothèque judiciaire, 728; saisie arrêt des petits salaires, 1422 à 1424; saisie gagerie 1425 *bis*; saisie foraine, 1433.

Jugement. Transcription, 63, 81, 114; hypothèque judiciaire, 721; par défaut, 723; étranger, 726; réduction d'hypothèque judiciaire, 740 à 742; inscription sur minute, 819; validité de saisie arrêt, 1417; de saisie gagerie, 1427; de saisie foraine, 1434; saisie de navire, 1465, 1467; radiation, 1830 à 1857; réduction d'inscription, 1891 à 1893; dépens, 1915.

Langue étrangère, 12.

Légalisation. Acte étranger, 12; radiation, 1677.

Légataire. Séparation de patrimoines, 352; hypothèque légale, 709; rang, 710; réduction, 712, 713; inscription, 861 à 863; transmission hypothécaire, 1047; purge, 1201; radiation, 1786.

Licitation. Transcription, 57; privilège, 311; délai, 415; inscription, 881; survie du droit de préférence, 949; hypothèque antérieure, 514; cession de prix, 515; résolution de propriété, 1179; opposition des créanciers, 1361, 1365; inscription d'office, 1956.

Liquidateur. Hypothèque, 499; mainlevée, 1760.

Liquidation judiciaire. Frais privilégiés, 134; droits du bailleur, 189; hypothèque conventionnelle, 495; avant inscription, 765; distribution de deniers, 1556, 1577; mainlevée, 1703.

Locateur, 175.

Loyers. Transcription de cession ou paiement, 66; privilège, 177; hypothèque, 592 à 597; droit des créanciers inscrits, 981; immobilisation par saisie, 121, 1495; sommation de payer, 1026; vente de propriété louée, 188; prescription, 1151; tiers détenteur évincé, 1206; saisie gagerie, 1425 à 1431; saisie revendication, 1440; saisie immobilière, 1497; main levée, 1722, 1794.

Digitized by Google

Magasins généraux. Dépôt, 227; vente, 228; privilège, 229.

Mainlevée. Ce que c'est, 1663; effets, 1664, 1665; conditionnelle, 1666, 1902; forme, 1667; légalisation, 1677; mainlevée judiciaire, 1830; administrative, 1816; partielle, 1832; révocation, 1904, 1906; frais, 1912.

Majorat, 48.

Maladie, 148.

Mandat. Transcription, 15; hypothèque, 498; garantie, 596, 597; inscription, 777, 821; surenchère, 1256; voie parée, 1389; pour vendre, 1391; saisie immobilière, 1401; radiation, 1735.

Marais, 119.

Marchand, 160, 161.

Marché. Privilège, 321; hypothèques, 595.

Mari. Transcription, 16; hypothèque, 500, 501; hypothèque légale, 630; inscription, 833; surenchère, 1255; saisie immobilière, 1474; mainlevée, 1712.

Médecin. Dernière maladie, 148; prescription, 1160.

Mention. Saisie et conversion, 1503, 1511, 1514; résolution, 1944; réméré, 1945; antichrèse, 1946; domicile élu, 1957; subrogation, 1960; priorité, 1964; renonciation d'hypothèque légale par la femme, 1337; transfert, 1967; prorogation de délai, 1969; radiation, 1661; suites des saisies, 2128 à 2132.

Mine. Transcription, 37; privilège, 334; hypothèque, 479.

Mineur. Transcription, 16; hypothèque conventionnelle, 487, 488, 504; transfert, 546; étranger, 624, 628; hypothèque légale, 676; date, 684; créances garanties, 689 à 694; réduction, 695 à 700; inscription d'hypothèque légale, 849; subrogation d'hypothèque légale, 1086; prescription d'hypothèque légale, 1133; surenchère, 1255; inscription sur purge, 1318; purge du Crédit foncier, 1341; saisie immobilière, 1472, 1473, 1484; radiation, 1741, 1752; inscription d'office, 1810.

Mitoyenneté. Cession à transcrire, 22; renonciation, 70; privilège du prix, 307.

Mont-de-Piété. Privilège sur gage, 224; hypothèque légale, 701.

Mutation par décès. Privilège, 385; rang, 468, 469.

Nantissement. Gage, 196; antichrèse, 74, 343; surenchère, 1256.

Digitized by Google

Navire. Transcription de saisie, 122; privilège, 280; hypothèque, 281, 479, 608; acte écrit, 609; purge, 1277, 1278; saisie, 1462 à 1467; distribution de prix, 1553 à 1555; radiation, 1875 à 1877; restitution de salaires, 2142.

Notaire. Transcription, 17; prix d'office, 243; cautionnement, 260, 262; frais de vente, 310; acceptation d'hypothèque, 524; prêt à intérêt, 520; exécutoire de frais, 730; inscription privilège de vendeur, 310, 874; inscription d'hypothèque, 770; élection de domicile, 769; renouvellement, d'inscription, 922; prescription de frais, 1155; notification aux clients, 1229, purge légale, 1284; copie collationnée, 1286; ordre consensuel, 1579.

Notification. Intérêts des créances inscrites, 898; purge des hypothèques inscrites, 1227, 1231; purge légale, 1291; saisie immobilière, 1497, 1501.

Nourrice, 151.

Novation. Usufruitier de reprises liquidées, 1093; de son prix d'acquisition, 1100; dation en paiement, 1101, 1107; délégation, 1102; billets en paiement, 237, 1105, 1106; bail, 593; collocation, 1626.

Nue-propriété. Transcription de vente, 34; hypothèque, 479; ventilation de prix, 956; mainlevée, 1796.

Nullité. Jugement, 731; inscription, 776, 789, 888; notification aux créanciers inscrits, 1232; surenchère, 1257; partage malgré opposition de créanciers, 1365; partage frauduleux, 1370; saisie exécution, 1445.

Obligation. Notariée, 520; brevet, 521; à ordre, 526; au porteur, 527, 528. solidarité, 551.

Obligation industrielle, 201.

Office. Privilège, 243; saisie arrêt par cédant, 1406.

Officier ministériel. Frais de vente, 143; contributions sur meubles, 174; vente objets laissés par voyageur, 255.

Offres. Tiers détenteur mis en demeure, 1009; purgeant, 1239, 1254; acceptation des créanciers, 1269.

Opposition. Bailleur, 185; créancier hypothécaire, 973; tiers détenteur poursuivi, 1005; scellés, 1356; inventaire, 1359; partage, 1361; saisie arrêt, 1402; saisie exécution, 1448; saisie de rente, 1455; saisie immobilière, 1497; distribution, 1535, 1551, 1552; ordre consensuel, 1586.

Digitized by Google

Ordonnance. Commettant huissier pour purge des hypothèques inscrites, 1230; saisie arrêt, 1404; saisie gagerie, 1425 *bis*; saisie foraine, 1433; saisie revendication, 1437.

Ordre. Conflit d'hypothèques, 965 à 968; consensuel, 1578; judiciaire amiable, 1588, 1601; jugement, 1604; judiciaire forcé, 1607; effets des collocations, 1623; ventilation, 1633; jonction, 1637; consignation, 1638; intervention, 1643; folle enchère, 1645; sous-ordre, 1650.

Ordre consensuel. Forme, 1578 à 1580; incapables, 1581; adjudicataire, 1582; concours de tous créanciers, 1583; du vendeur, 1584; créanciers chirographaires opposants, 1586; intérêts du prix avant l'ordre, 1586; frais des états hypothécaires, 1587; radiation, 1862.

Ordre judiciaire amiable. Après saisie, 1588, 1589; convocation de créanciers, 1590; délai pour comparaître, 1591; défaut, 1592; règlement amiable, 1593 à 1595; ouverture de l'ordre judiciaire, 1596; renvoi à l'audience, 1597, refus de l'ordre amiable, 1598; unique créancier, 1599; représentant d'incapable, 1600; après vente volontaire. 1601; créanciers à hypothèques légales, 1602; effets de l'ordre amiable, 1603; radiations, 1863, 1864, 1867 à 1871.

Ordre judiciaire forcé. Par tribunal, 1604; signification, 1605; appel, 1606; par juge-commissaire, 1607; forclusion, 1608 à 1610; femme du vendeur, 1611; règlement provisoire, 1612: collocation de l'acquéreur, 1613; dénonciation du règlement provisoire, 1614; contredits, 1615, 1615 *bis;* jugement sur contredits, 1616; appel, 1617; règlement définitif, 1618 à 1620; radiation des inscriptions, 1621, 1622; bordereau, 1623; effets des collocations, 1624 à 1629; radiations, 1865 à 1871.

Ouverture de crédit, 578.

Ouvriers. Privilège, 152, 156, 274; prescription, 1170.

Paiement. Lieu et date, 561; créancier postérieur, 966; tiers détenteur, 1007; ce qu'il doit aux créanciers, 1009; au Crédit foncier, 1011; subrogation, 1052; extinction de l'obligation, 1091; consignation, 1095; obligation résultant de la purge, 1243; hypothèque légale, 1319; saisie arrêt, 1417; distribution judiciaire, 1548, 1549; faillite, 1575; collocation, 1579, 1595, 1623,, 1629; mainlevée, 1668.

Digitized by Google

Partage. Transcription par extrait, 3; ascendant, 47; servitude, 58; privilège, 141; délai pour inscrire, 415; hypothèque antérieure, 514; cession de soulte, 515; bordereau d'inscription, 881; survie du droit de préférence, 949; transmission hypothécaire, 1047; opposition des créanciers, 1351 1421, *bis;* saisies immeubles indivis, 1477; radiation, 1781; hypothèque pendant l'indivision, 514, 1179, 1994; inscription d'office, 1956; droit de transcription, 2060, 2062.

Pavage, 322.

Pension. Alimentaire de la femme, 633; saisie, 1381, 1386.

Percepteur. Hypothèque légale, 704; mainlevée, 1819.

Perte. Incendie, 1172; expropriation publique, 1173; destruction, 1174.

Pharmacien. Dernière maladie, 148; prescription, 1160.

Plus-value. Constructeur, 320; usufruitier, 323; domanier, 324; tiers détenteur, 1028.

Porte fort. Transcription, 28; hypothèque, 503.

Porteur. Hypothèque, 527; inscription, 785; subrogation, 1072; mainlevée, 1669,

Poursuite. Contre débiteur, 957, 958; contre tiers détenteur, 988.

Préférence. Privilèges, 436; cessionnaires, 439.

Préfet. Mainlevée, 1816, 1820, 1821, 1825, 1826; demande en radiation contre commune, 1840; salaire d'État sur comptable, 2136.

Prescription. Acquisitive, 91, 92; inscription, 910 à 914; commandement tendant à saisie, 989; privilèges et hypothèques, 1127; départ, 1138, 1139; suspension, 1143; interruption, 1145; diverses, 1149; inscription d'hypothèque légale sur purge, 1325; saisie arrêt, 1410, 1420 *bis*; commandement tendant à saisie, 1491; droits d'hypothèque, 2036, 2037.

Prêt. A intérêt, 556; crédits, 578; conditionnel, 585.

Priorité. Mention, 950, 1965; certificat, 1966; salaire, 2099.

Privilège. Définition, 123; division, 129; mobiliers, 131; immobiliers, 293; sur meubles et immeubles, 351; conservation, 397; classement, 436, 442, 444, 450, 452, 456; effets généraux, 948; transmission, 1044; extinction, 1087; action, 1350; droits fiscaux, 2031, 2039; salaires, 2090, 2110.

Digitized by Google

Privilèges commmerciaux. Maritimes, 280 à 285; commerce général, 286 à 292.

Privilèges sur immeubles. Vendeur, 293; bailleurs de fonds, 308; copartageant, 311; constructeur, 320; dessèchement de marais, 331; mines, 334; débets des comptables, 335; drainage, 338; antichrésiste, 343; Crédit foncier, 346; contribution foncière, 347; réparation des patrimoines, 351; mutation par décès, 385; privilèges généraux, 393; dégénérés en hypothèques, 718 à 720; effets généraux, 948; sur droits du propriétaire, 971; contre tiers détenteur, 985.

Privilèges sur meubles. généraux ou spéciaux, 131 à 133; frais de justice, 134; frais funéraires, 144; dernière maladie, 147; mois de nourrice, 151; gens de service, 152; subsistance, 158; trésor public, 163; bailleur, 175; semences, ustensiles et frais récoltes, 191; gagiste, 196; frais conservation, 230; vendeur de meubles, 235; aubergiste, 249; voiturier, 256; cautionnement de fonctionnaires, 259; cautionnements divers, 271; ouvriers et fournisseurs pour travaux publics, 274; sous traitants, 278; droit commercial, 280; séparation de patrimoines, 351; mutation par décès, 385; classement, 442, 444, 450; vente de propriété louée, 1075; saisie revendication, 1436; distribution, 1521, 1529, 1553, 1556.

Prix. Meubles divers, 235 à 238; office, 243; immeubles, 294; licitation, cédé, 515; offert par tiers détenteur, 1239 à 1241.

Procès-verbal, 327, 328.

Procuration. Transcription, 6; hypothèque, 498, 499; vente biens du débiteur, 1391; saisie immobilière, 1401; main-levée, 1736.

Procureur de la République. Réduction d'hypothèque légale, 650, 698; inscription, 834, 853; purge légale, 1291, 1295; saisie immobilière, 1502.

Prodigue. V. *Conseil judiciaire*.

Production. Distribution, 1532; navire, 1553; faillite, 1559; ordre judiciaire, 1608.

Promesse. Vente, transcription, 25; hypothèque, 523; prêt, 577; paiement de créance inscrite, 1276; vente au créancier, 1391; droit de transcription, 2062.

Propriétaire. Interdiction d'aliéner, 486; apparent, 497; conditionnel, 505; effets des privilèges et hypothèques, 971 à 982;

Digitized by Google

saisie gagerie, 1425 à 1431; saisie revendication, 1436; vente sur saisie exécution, 1449; saisie brandon, 1452; distribution de deniers, 1538.

Prorogation de délai. Mention, 935, 936, 1969; état de transcription, 1136; salaire, 2097.

Purge. Paiement avant par acquéreur, 1010; ce que c'est, 1191; qui peut purger, 1200; défense, 1210; acquisitions dispensées, 1221, frais, 1223; privilèges et hypothèques inscrits, 1225; hypothèques maritimes, 1277; hypothèques légales, 1279; Crédit foncier, 1340.

Purge des hypothèques inscrites. Forme, 1225; ventilation, 1233; offres, 1239; surenchère, 1248; mise en vente, 1259; défaut de surenchère, 1269; renonciation, 1273.

Purge des hypothèques légales. Dépôt de copie, 1285; notifications, 1291; affiche, 1303; insertion, 1305; preuve, 1311; effets, 1313; renonciation à hypothèque légale, 1326.

Purge des hypothèques maritimes. Forme, 1277; surenchère, 1278.

Purge par Crédit foncier. Hypothèques légales connues, 1341 à 1345; inconnues, 1346; effets, 1347; tiers subrogé, 1349.

Qualité. Surenchère, 1249 à 1253; poursuite, 1397; mainlevée 1669, 1682, 1777, 1786.

Quittance. Transcription, 66; de loyers non échus à l'égard des créanciers, 981; après ordre, 1631; du conservateur, 2034, 2081, 2089.

Radiation. Utilité, 1660; forme, 1661; volontaire, 1681; administrative, 1816; judiciaire, 1830; effets, 1899; frais, 1910; hypothèque maritime, 1875; saisie, 1878; certificat, 1971; opposition, 1972; ordre de créancier, refus, 1973; responsabilité, 2018; refus de radier, 2021; salaire, 2101 à 2104.

Radiation administrative. Créance domaniale, 1816; douanes, 1817; succession en deshérence, 1818; amende et frais de justice, 1819; entrepreneurs de travaux publics, 1820; comptable, 1821; conservateurs, 1822; chemin de fer, 1823; commune, 1824; préfet de la Seine, 1825, receveur municipal, 1826; hospice et bureau de bienfaisance, 1827; fabrique,

Digitized by Google

église protestante, synagogue, 1828; communauté religieuse, 1829.

Radiation judiciaire. Quand peut être demandée, 1830, 1831; qui est fondé à la poursuivre, 1831 *bis* à 1834; contre qui, 1835, 1836; forme, 1837 à 1841; compétence, 1842 à 1848; appel, 1849 à 1855, 1857; exécution, 1856 à 1859; frais, 1860; ordre amiable, 1863, 1864; ordre judiciaire, 1865, 1866.

Radiation volontaire. Forme, 1681; absent, 1686; aliéné, 1691; cessionnaire, 1694; conseil judiciaire, 1698; faillite et liquidation, 1703, 1709; femme mariée, 1712; interdit, 1730; mandataire, 1735; mineur, 1741; rente viagère, 1774; société, 1756; succession et legs, 1777; usufruit, 1792; vente, 1797.

Rang. Privilèges, 437; hypothèque légale de femme, 665 à 674; de mineur, 684; d'établissement public, 707; hypothèque judiciaire, 738; hypothèque conventionnelle, 548, 743; modification convenue, 749, 750; mentions, 1928, 1964; salaires, 2097.

Ratification. Transcription, 28, 29; hypothèqne, 503, 504.

Receveur. Hypothèque légale, 704; signification transport, 1066; saisie arrêt, 1419, 1420; des domaines, mainlevée, 1818; municipal, 1826.

Receveur des douanes. Hypothèque maritime, 609; Inscription, 816 à 818; transcription de saisie, 1466; radiation, 1875 à 1877; salaires, 2086

Récoltes. Privilège de bailleur, 175; privilège domestiques et ouvriers, 194.

Reconnaissance d'écriture, 520.

Recours. Tiers détenteur, 1033; héritiers, 1034; héritier bénéficiaire, 1035; donataire, 1036.

Rectification. Inscription, 940 à 942; droits fiscaux, 2046 à 2048; salaires, 2094.

Réduction. Hypothèque de femme par contrat de mariage, 643 à 647; pendant le mariage, 648 à 955; faillite du mari, 656 à 664; de mineur ou interdit, 695 à 700; établissement public, 708; légataire, 712; judiciaire, 739 à 742; de privilège, 947; d'inscription, 1882 à 1893.

Régime dotal. Transcription, 50; hypothèque, 491; purge, 1280; mainlevée après séparation, 1729; inscription d'office, 1953.

Digitized by Google

Registres hypothécaires. Tenue, 1922 à 1925 ; timbre, 2068 ; inscription et transcription, 1936, 1947 ; dépôt, 111, 1923 ; d'ordre, 1925 ; extraits, 1974.

Réméré. Transcription, 33 ; hypothèque conventionnelle, 507, 508 ; hypothèque légale, 621 ; extinction d'hypothèque, 1178 ; purge, 1202 ; exercice par créanciers, 1373 ; mention de retrait, 1945 ; droit de transcription, 2062.

Remise de dette. Extinction d'hypothèque, 1097 ; grosse, 1098 ; concordat, 1099.

Remploi. Transcription, 30 ; hypothèque légale, 638, 639 ; réduction d'hypothèque, 654 ; cession, 30, 41 ; radiation, 1714, 1719, 1804, 1808.

Renonciation. Transcription, 67 à 73 ; hypothèque légale, 1120 ; privilège et hypothèque, 1119 ; faillite, 1124 ; mainlevée, 1125 ; à surenchère, 1273, 1276 ; droits de préférence et de suite par la femme, 1326, 1337 ; mainlevée sans paiement, 1665 ; inscription au registre de dépôt, 2074.

Renouvellement d'inscription. Délai, 910 à 913 ; dispense pour crédit foncier, 917 ; formalité, 923, 924 ; utilité, 926, 927 ; dispense, 928, 929 ; créancier subrogé, 1046 ; créancier colloqué, 1628 ; radiation, 1684 ; certificat, 2106.

Rente. Perpétuelle, 565 à 570 ; viagère, 571 à 576 ; inscription, 800 ; collocation, 970 ; prescription, 1131 ; saisie, 1454 ; radiation, 1774 ; alimentaire, mainlevée, 1776.

Rente sur l'État. Gage, 197 ; insaisissabilité, 1382.

Requête civile, 1858.

Réquisition. Transcription, 15, 2064 ; surenchère, 1248 ; formalités hypothécaires, 1927 ; papiers d'affaires, 1935 ; changement de domicile, 1957 ; subrogation, 1960 ; priorité et concurrence, 1965 ; radiation, 1970 ; état d'inscription et transcription, 1974 ; certificat renouvellement d'inscription, 2106 ; extraits registres, 2000.

Résolution. Transcription, 77, 81, 83, 85 ; vente de meubles, 244 ; vendeur d'immeubles, 305 ; propriété hypothéquée, 505, 506, 1175 ; rente viagère, 970 ; volontaire, 1177 ; mention, 1943 ; salaire, 2109.

Responsabilité. V. *Avoué, Conservateur, Notaire.*

Restitution. Droits sur adjudication judiciaire, 1519 ; salaires, 2141 à 2143 ; Droits du Trésor, 2029.

Digitized by Google

Restriction d'hypothèque. Desséchement de marais, 322; femme, 643, 648, 656; mineur, 697.

Rétention. Amende de timbre, 170; gage, 207, 209; aubergiste, 151; acquéreur à réméré, 303; antichrésiste, 344; tiers détenteur poursuivi, 1003, 1028.

Retrait. Indivision, 57; réméré, 78; transcription, 77, 80; droit de transcription, 2062.

Rétrocession, 77.

Revendication. Vendeur de meubles, 245; bailleur, 181 à 184; saisie, 185, 246.

Révocation. Transcription, 82; effet sur hypothèque, 1176, 1180; action par créanciers, 1375; de mainlevée, 1904 à 1906.

Saisie. Gage général, 1380; choses insaisissables, 1381 à 1387; commune, 1388; formes légales, 1389; mandat au créancier, 1390; promesse de vente, 1391; exigibilité de dette, 1392, délai accordé par le juge, 1393; héritiers du débiteur, 1394; signification de titre, 1395, 1396; genres de saisies, 1398 à 1401.

Saisie arrêt. Créancier hypothécaire, 950; après signification de transport, 1065; opposition à partage, 1362, 1367; définition, 1402; sur soi, 1403; titre, 1404; créance exigible, 1405; cédant d'office, 1406; exploit, 1407; dénonciation, 1408; contre dénonciation, 1409; nullité, 1410; sans titre, 1411; demande en condamnation, 1413; assignation en déclaration, 1414, 1415; jugement de validité, 1417; objets matériels, 1418; receveurs et dépositaires publics, 1419; prescription, 1410, 1429 *bis;* effets de la saisie, 1421; créance indivise, 1421 *bis;* salaires et petits traitements, 1422 à 1424.

Saisie brandon. Commandement préalable, 1450; époque où elle est permise, 1451; choses saisissables, 1452, vente, 1453.

Saisie de navire. Commandement préalable, 1462, 1463; créancier sur partie du navire, 1464; notification, 1465; transcription, 1466; fixation des conditions de la vente, 1467.

Saisie de rente. Commandement préalable, 1454; défense au tiers saisi, 1455; dénonciation, 1456; formalités, 1457, 1458; saisie arrêt, 1459; toutes rentes saisissables, 1460; actions et obligations, 1561.

Saisie exécution. Qui peut la faire, 1443; commandement

Digitized by Google

préalable, 1444, contestations, 1445; vente, 1446, 1447; opposition, 1448; appel en référé, 1449.

Saisie foraine. Forme, 1433; demande en validité, 1434; suites, 1435.

Saisie gagerie. Vente de l'immeuble loué, 1075; droit de saisir, 1425; permission, 1425 *bis*; demande en validité, 1427, 1428; expulsion de locataire, 1429: validité, 1430; déplacement frauduleux, 1431.

Saisie immobilière. Transcription, 120; intérêt des créances inscrites, 898; effet des inscriptions antérieures, 927; bail après commandement, 982; entre tiers détenteur, 989, 990; purge, 1213, 1214; mandat à l'huissier, 1401; qui peut la faire, 1468 à 1475; quels biens sont saisissables, 1476 à 1485; contre qui est poursuivie, 1486 à 1490; commandement préalable, 1491; procès-verbal, 1492; dénonciation, 1493; transcription, 1494, 1495, 1503; états hypothécaires, 1496; sequestre, 1497; crédit foncier, 1498; cahier des charges, 1499; sommation, 1500, 1501; dénonciation des sommations, 1502; lecture du cahier des charges, 1504; publicité, 1505; incident, 1506, 1513; adjudication, 1507 à 1512; conversion, 1514, 1515; folle enchère, 1516 à 1518; restitution de droits fiscaux, 1519; radiation d'inscription d'office, 1813, 1814; de saisie, 1878 à 1881; refus de transcrire, 1941; salaires, 2127 à 2132.

Saisie revendication. Qui peut la faire, 1436; autorisation, 1437, 1438; demande en validité, 1439; meubles enlevés, 1440, 1441; en matière de faillite, 1442.

Salaires. Nourrice, 151; gens de service, 152 à 157; insaisissable, 1384 à 1386; saisie arrêt, 1422; hypothécaires, 2084; dépot, 2087; inscriptions, 2090; changement de domicile, 2096, 2097; subrogation, 2096 à 2098; priorité, 2096 à 2099; radiation, 2101; transcription, 2107; état d'inscription, 2110; état de transcription, 2120; duplicata, 2126; saisie, 2127; en débet, 2138; à recouvrer, 2134 à 2139; action, 2140; restitution, 2143.

Scellés. Apposition, 1354; opposition, 1356; levée, 1358.

Semences, 191.

Séparation de biens. Hypothèque, 490; légale, 631; mainlevée, 1716, 1723, 1729.

Séparation de corps. Hypothèque, 490; légale, 631, 674;

Digitized by Google

pension alimentaire, 633, 673; purge légale, 1294; mainlevée, 1724, 1729.

Séparation de patrimoines. Qui peut la demander, 352; mesures conservatoires, 361; meubles, 365; immeubles, 367; effets, 373, 377; inscription, 382; réduction, 947; tiers détenteur, 370; mainlevée, 1682; droit de titre, 2011.

Sequestre. Immeuble saisi, 962, 1497; immeubles dégradés par débiteur, 973; mainlevée d'inscription, 1739.

Serviteurs, 152.

Servitude. Transcription, 22, 43, 70; créée par débiteur, 976; par tiers évincé, 1032, 1266.

Signature. Inscriptions de privilèges ou d'hypothèques, 772; inscription d'hypothèque maritime, 817.

Signification. Gage, 199, 200; cession soulte ou prix licitation, 515; cession de loyers, 981; subrogation, 1061; transport, 1063; surenchère, 1256; héritiers du débiteur, 1394 à 1396.

Situation des biens. Hypothèque conventionnelle, 530; inscription, 812 à 815.

Société. Transcription, 53 à 56; taxe d'accroissement, 392; hypothèque conventionnelle, 409; hypothèque légale, 620; inscription, 782; apport de créance, 1074; mainlevée, 1756; verbale radiation, 1763; droit de transcription, 2062.

Solidarité, 551.

Sommation. Tiers détenteur, 988; saisi, 1500; créanciers inscrits, 1227, 1501; femme du saisi, 1501; distribution judiciaire, 1532; ordre, 1607.

Soulte. Privilège, 311, étendue, 313, 314; cession à créancier hypothécaire, 515.

Sous-locataire, 177.

Sous-ordre. Distribution judiciaire, 1550 à 1552; ordre judiciaire, 1650 à 1659.

Sous-traitants, 278, 279.

Spécialité de l'hypothèque, 529.

Subrogation. Privilège de vendeur, 308, 309, 410; de colicitant, 316; de constructeur, 329; privilèges divers, 440, 441; caution, 603; inscription, 784; conventionnelle ou légale, 846; étendue, 848, 1052; concurrence, 749; Crédit foncier, 1340; hypothèque légale de femme, 1081, 1324; mention, 931, 1960; certificat, 1963: salaire, 2096 à 2098.

Digitized by Google

Subrogé-tuteur. Hypothèque légale, 677; réduction d'hypothèque, 688, 699; responsabilité, 850; inscription, 851; purge, 1291, 1299, 1300.

Subsistances. Privilège, 158; classement, 442.

Substitution. Transcription, 46; hypothèque, 507; hypothèque légale, 634; mention, 1049; de pouvoirs, 1738; mainlevée, 1784.

Succession. Séparation des patrimoines, 351; droits de mutation, 385; subrogation, 1047 à 1051; mainlevée par héritiers, 1777; par légataires, 1786.

Succession bénéficiaire. Séparation des patrimoines, 379; hypothèque inscrite, 764; rentes sur l'État, 1382, mainlevée, 1783.

Succession vacante. Séparation des patrimoines, 379, 380; privilège de vendeur, 407; inscription, 764; signification transport, 1066; mainlevée, 1785.

Suisse. Hypothèque conventionnelle, 605; légale, 624; judiciaire, 726.

Supplément d'hypothèque. Cas fortuit, 535, 536; cas prévu, 537; expropriation publique, 538.

Surenchère. Adjudication à transcrire, 63; inscription, 763; purge des hypothèques, 1215, 1218, 1235, 1248; renonciation, hypothèque maritime, 1467; adjudication sur saisie, 1512.

Syndic de faillite. Frais privilégiés, 137, 139; inscription des créanciers, 864 à 866; surenchère, 1255; rente sur l'État, 1382; saisie revendication, 1442; distribution, 1556, 1577; mainlevée, 1703.

Syndicat, 341.

Tarif. Droits du trésor, 2039, 2059, 2060; salaires, 2084 à 2086.

Terme. Devancé, 561; déchéance, 568, 983, 1392; détérioration de gage, 975; vente en détail, 977; créance éventuelle ou conditionnelle, 978; caution, 984; tiers détenteur, 987; prescription, 1132; renonciation par tiers détenteur purgeant, 1243; saisie arrêt, 1405.

Testament. Substitution, 46; mainlevée par légataire universel, 1787, 1788; droit de transcription, 2062.

Tierce apposition. Envoi en possession de légataire, 1788; jugement de radiation, 1858.

Tiers: Transcription, 87, 88; saisi, 1409.

Digitized by Google

Tiers détenteur. Effet des privilèges et hypothèques, 948; droit de poursuite, 985; exceptions, 993, paiement, 1007; délaissement, 1012; purge, 1021; expropriation, 1025; détérioration, 1027; recours, 1033; prescription, 1133 à 1139; charge de la dette, 1146; action en mainlevée, 1833.

Timbre. Privilège des droits et amendes, 169, 170; bordereau d'inscription, 778; bordereau de résolution, 81; registres hypothécaires, 1922; récépissé de dépôt, 1927; état et certificat, 1933, 2068; reçu de pièces, 1927, 2073; quittance de salaires, 2081.

Titre. Séparation des patrimoines, 383, 886, 887; représentation pour inscrire, 777; énonciation, 795 à 797; hypothèque légale de femme, 814; renouvellement d'inscription, 923.

Titre nouvel. Rentes, 1135; créances, 1136; tiers détenteur, 1145, 1147.

Traduction, 12.

Transaction. A transcrire, 86; droit de transcription, 2082.

Transcription. Définition, 1; acte soumis, 2; par extrait, 3 à 5, 1938; acte privé, 7; acte étranger, 12; où a lieu, 13, 14; qui peut requérir, 15 à 17; frais, 18, ne peut être suppléée, 19; comment est faite, 1937; actes divers, 21 à 86, 111 à 122; effets généraux, 90 à 103; conflit de transcriptions et d'inscriptions, 104 à 107; arrêt du cours des privilèges et hypothèques, 763; avant purge, 1225, 1285; refus ou retard, 1929; certificat, 1971, 1969; mentions, 1943; états, 20, 1996; extraits, 2000; responsabilité, 2009, 2010; instances, 2023; droits fiscaux, 2032, 2033, 2050 à 2057; salaires, 2107 à 2109.

Transfert. Transcription, 32; hypothèque, 542 à 546; inscription et radiation, 1967, 1968.

Transmission. Privilèges et hypothèques, 1044; mutations gratuites, 1047; subrogation, 1052; cession, 1062; hypothèque légale, 1076.

Transport. Cautionnement, 269; créance hypothécaire, 562; mineur, 1070; droits successifs, 1073; droits litigieux, 1074; créance saisie arrêtée, 1121; mainlevée, 1694; subrogation, 1960, 2006.

Travaux publics. Cautionnement d'entrepreneurs, 271; privilèges des ouvriers et fournisseurs, 274; propriétaire de terrains occupés, 277; délai pour inscrire privilège, 427 à 429.

Digitized by Google

Trésor public. Privilèges, 163 à 172, 335; affirmation de créance, 173; rang de privilège, 456; inscription, 890, 893; hypothèque légale, 337, 857; surenchère, 1256; mainlevée, 1816, 1820.

Trésorier. Hypothèque légale, 704; saisie arrêt, 1420.

Tuteur. Transcription, 16; défaut, 100; hypothèque légale, 676; réduction, 695; inscription, 850; cession de créance, 1070; surenchère, 1255; purge légale, 1299, 1300; conversion de saisie, 1514; ordre amiable, 1600; mainlevée, 1741; radiation d'inscription d'office, 1810; mainlevée de saisie, 1879.

Université, 701.

Usage. Transcription, 22, 43; hypothèque, 481.

Ustensiles, 191.

Usufruit. Transcription, 34; hypothèque, 479; ventilation de prix, 956.

Usufruitier. Droits de mutation par décès, 390; tuteur, 691; reprises liquidées, 1093; de son prix, 1100; radiation, 1792 à 1796.

Vendeur d'immeubles. Privilège, 393; créances garanties, 294; billet, 301; transcription de vente, 400, 867; inscription d'office, 408; réméré hypothéqué, 506; hypothèque de bien non payé, 510; inscription de privilège en cas de succession bénéficiaire ou vacante, 764; de faillite, 765; transcription de revente, 868; inscription directe, 870; forme, 871; après saisie, 979; garantie, 1037 à 1039; propriété louée, 1075; recours de l'acquéreur évincé, 1265, 1266; mainlevée d'inscription de privilège, 1665, 1797.

Vendeur de meubles. Divers, 235, 236; office, 243; privilège, 236; résolution, 244; revendication, 245; saisie, 246.

Vente. Transcription, 21 à 37; contributions, 174, 340; gage, 204, 255; débiteur hypothécaire, 977; saisie, 979; propriété louée, 1075; sur surenchère des créanciers, 1259; objets saisis arrêtés, 1418; saisie exécution, 1446; conversion de saisie, 1515; droit de transcription, 2060.

Ventilation. Usufruit et nue propriété, 956; purge des hypothèques, 1233 à 1238; ordre, 1633 à 1636.

Vétérinaire, 231.

Digitized by Google

Veuve. Deuil, 145, 632; inscription, 831, 837; subrogation, 1085.
Vice, 759.
Voie parée, 1389.
Voiturier, 256 à 258.
Voyageur. Privilège de l'aubergiste, 249; vente des objets déposés en gage, 255.

Warrant. Endossement, 227; privilège, 229.

Caen. — Imprimerie-Reliure de Vve A. Domin, rue et cour de la Monnaie.

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google

Digitized by Google